

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
TGL TERIMA: 1-3-03  
NO. SURAT: 000257  
5120000257001

## TUGAS AKHIR

# Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

Tipologi fungsi Bangunan Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo dan persoalan-persoalan yang harus diselesaikan



Disusun Oleh:  
Agus Widodo  
97 512 073



JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2002

# LEMBAR PENGESAHAN

## **TUGAS AKHIR** **Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional** **Adisumarmo di Surakarta**

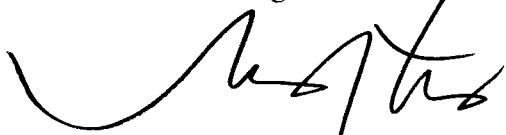
*Disusun Oleh :*

**AGUS WIDODO**

No. Mhs : 97512073

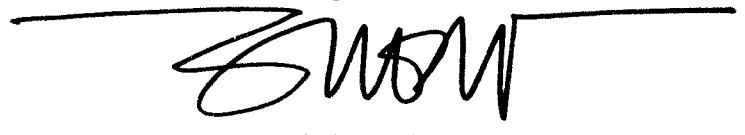
**Yogyakarta, Agustus 2002**  
Menyetujui

Pembimbing Pembantu

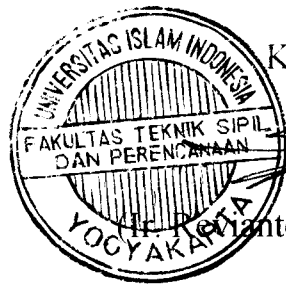


(Ir. Endy Marlina, MT)

Pembimbing Utama



(Ir. Sugini, MT)



Ketua Jurusan



(Ir. Pianto B. Santoso, M. Arch)

**JURUSAN ARSITEKTUR**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**YOGYAKARTA**  
**2002**

# *Persembahan*

Kupersembahkan karyaku ini untuk  
**Bapak Ibuku yang tercinta, yang senantiasa memberikan  
dorongan moral, material serta doa restunya, . . .**

**Keluargaku, adik-adikku, kasihku serta sahabat-sahabatku yang  
selalu mendorongku dan memberikan inspirasi bagiku . . . .**

**Terima Kasih Untuk semua . . .**

**Agus Widodo**

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrohmaanirrohim*  
*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat, taufik dan hidayah-Nya, kami dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir sebagai salah satu syarat untuk menempuh gelar sarjana Teknik Arsitektur pada Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

Skripsi dengan judul Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya atas sumbangan pikiran, kebijaksanaan, waktu, dan tenaga, bantuan moril maupun materiil serta bimbingan pengetahuan kepada :

1. Bapak Revianto Budi S., M. Arch., selaku Ketua Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.
2. Ibu Ir. Sugini MT. Selaku dosen pembimbing utama.
3. Ibu Ir. Endi Marlina MT. Selaku dosen pembimbing pembantu.
4. Pihak PT. Persero Angkasa Pura I cabang Bandar Udara Internasional Adisumarmo, Surakarta, yang sangat membantu dalam memberikan data-data yang dibutuhkan.
5. Bapak dan Ibu tercinta, atas doa, dukungan, dan harapannya.
6. Adik-adikku Santi, Edi, Ambar, atas segala yang kalian berikan kepadaku.
7. MKT Komputer, atas fasilitas dan dukungan serta solusinya yang sangat menentukan selesainya Skripsi ini.
8. Celeron 1,1 dan S 100 SP, dan Astrea Grand H 3105 FB, atas kinerjanya yang sangat membantu pelaksanaan Skripsi ini.
9. Pulung, Adit, Edi, Ridha, terima kasih atas bantuannya.
10. Rike PS, tanpamu Skripsiku tak selancar ini.

11. Keluarga Besar Pak Harjani atas segala kemudahan yang diberikan selama penulisan ini.
12. Teman-teman dari Jurusan Arsitektur FTSP UII dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya, sangatlah wajar apabila terdapat kekurangan dan kesalahan dalam penulisan ini, jikapun demikian semoga ada sesuatu yang bermanfaat dan hikmah yang dapat diambil dari penulisan ini. Terima Kasih

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, Agustus 2002.

Penyusun

## Judul

### **Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta**

Tipologi fungsi Bangunan Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo dan persoalan-persoalan yang harus diselesaikan

### **Commercial Building at The Adisumarmo International Airport's area in Surakarta**

Functional typology of the Commercial Building at The Adisumarmo International Airport's area and its problems which must be solved

#### **PENYUSUN**

Agus Widodo 97 512 073

#### **PEMBIMBING**

1. Sugini, MT.
2. Endi Marlina, MT.

## ABSTRAK

Tujuan dari pembahasan dalam penulisan ini adalah untuk menyusun konsep dasar perancangan Gedung Komersial sebagai sarana penunjang Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta dalam konteks pengembangan kawasan JOGLOSEMAR dengan sasaran yang akan dicapai yaitu mendapatkan konsep tipologi program ruang Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo yang mampu menampung fungsi-fungsi bisnis yang berkaitan dengan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

Metode pemecahan masalah yang dipakai adalah dengan cara penelusuran persoalan yang menjadi faktor dalam penentu dibangunnya Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Adisumarmo Surakarta. Dengan studi tentang potensi wilayah yaitu potensi bisnis yang berhubungan dengan Bandar Udara Internasional Adisumarmo dalam hal ini adalah bisnis ekspor dari produk komoditi wilayah Yogyakarta Solo dan Semarang termasuk studi tentang karakteristik bisnis dan pelakunya serta studi tentang bangunan multifungsi untuk mendapatkan standard dan persyaratan dalam membangun sebuah Gedung Komersial dengan prinsip multifungsi. Setelah itu ditarik kesimpulan berupa prinsip-prinsip pemecahan masalah.

Prinsip pemecahan masalah dalam membangun Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo yaitu berupa program ruang dalam bangunan ini dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kriteria-kriteria serta sifat-sifat dari ruang yang dibutuhkan untuk kemudian diorganisasikan sesuai dengan sifat-sifat yang telah menjadi persyaratan dari ruang-ruang tersebut.

Konsep program ruang adalah output dari pembahasan ini sehingga didapatkan tipologi program ruang yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan dalam konteks pengembangan kawasan JOGLOSEMAR menjadi sebuah kawasan unggulan.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>

### **BAB I. PENDAHULUAN**

<b>1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1.1. Bandar Udara Internasional sebagai pusat bisnis</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1.2. Konsep Proyek pengembangan Bandar Udara Internasional Adisumarmo</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1.3. Pendekatan Kebijakan Pemerintah dalam pengembangan Bandar Udara Internasional Adisumarmo...</b>	<b>2</b>
<b>1.2. TINJAUAN GEDUNG KOMERSIAL</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3. PERMASALAHAN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.1. Permasalahan Umum</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.2. Permasalahan Khusus</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4. TUJUAN DAN SASARAN</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4.1. Tujuan</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4.2. Sasaran</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5. KEASLIAN TUGAS AKHIR</b> .....	<b>6</b>
<b>1.6. LINGKUP BATASAN</b> .....	<b>7</b>
<b>1.7. METODE PEMECAHAN MASALAH</b> .....	<b>7</b>
<b>1.8. SISTEMATIKA PEMBAHASAN</b> .....	<b>9</b>
<b>1.9. KERANGKA POLA PIKIR</b> .....	<b>10</b>

<b>BAB II. IDENTIFIKASI PERSOALAN-PERSOALAN DESAIN GEDUNG KOMERSIAL</b>	
<b>2.1. IDENTIFIKASI UMUM</b> .....	11
2.1.1. Pengertian Gedung Komersial.....	11
2.1.2. Tipologi Gedung Komersial.....	11
2.1.2.1. Hotel.....	11
2.1.2.2. Pusat perbelanjaan .....	11
2.1.2.3. Kantor sewa .....	14
2.1.3. Fasilitas Komersial Multi Fungsi .....	16
2.1.4. Konteks Ekonomi dalam Arsitektur Bangunan.....	17
<b>2.2. GEDUNG KOMERSIAL PADA KAWASAN BANDAR         UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO</b> .....	17
2.2.1. Gedung komersial di kawasan Bandar Udara dengan pendekatan Ekonomis .....	18
<b>2.3. PERUANGAN PADA GEDUNG KOMERSIAL</b> .....	19
<b>2.4. POTENSI WILAYAH JOGLOSEMAR</b> .....	20
2.4.1. Bisnis yang berkembang dikawasan JOGLOSEMAR.....	20
2.4.2. Karakteristik bisnis yang ada .....	22
2.4.3. Karakteristik pelaku bisnis.....	28
2.4.4. Karakteristik konsumen.....	28
<b>2.5. TIPOLOGI FUNGSI DAN PERSOALAN-PERSOALAN         PADA BANGUNAN KOMERSIAL DI KAWASAN BANDAR         UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO</b> .....	38
2.5.1. Tipologi fungsi Gedung Komersial di kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.....	38
2.5.2. Persoalan-persoalan desain yang harus diselesaikan.....	40
 <b>BAB III. ANALISA DAN SINTESA FUNGSI GEDUNG KOMERSIAL PADA KAWASAN BANDAR UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO</b>	
<b>3.1. ANALISA ORGANISASI MANAGERIAL</b> .....	43
Aktifitas-aktifitas yang terjadi .....	45
<b>3.2. ANALISA KEGIATAN</b> .....	47



Proses kerja dari kegiatan-kegiatan yang ada .....	47
<b>3.3.ANALISA KEAMANAN .....</b>	<b>54</b>
<b>3.4.ANALISA KENYAMANAN.....</b>	<b>55</b>
<b>3.5.ANALISA SIRKULASI.....</b>	<b>58</b>
<b>3.5.1. Pola Sirkulasi .....</b>	<b>58</b>
3.5.1.1.sirkulasi tenant dan pengunjung.....	59
3.5.1.2.sirkulasi pengelola Gedung.....	59
3.5.1.3.sirkulasi barang .....	60
<b>3.5.2. Hubungan dengan sistem sirkulasi primer dalam tapak         bandar udara Internasional Adisumarmo .....</b>	<b>60</b>
<b>3.6.ANALISA KONTAK DAN FREKWENSI.....</b>	<b>61</b>
<b>3.7.FLEKSIBILITAS RUANG KANTOR SEWA .....</b>	<b>62</b>
3.7.1. Pengertian fleksibilitas.....	62
<b>3.8.ANALISA MODUL RUANG.....</b>	<b>63</b>
Modul ruang.....	63
<b>3.9.PRINSIP-PRINSIP PEMECAHAN MASALAH.....</b>	<b>82</b>
 <b>BAB IV. KONSEP PERANCANGAN PROGRAM RUANG</b>	
<b>4.1.POLA SIRKULASI.....</b>	<b>84</b>
<b>4.2.POLA HUBUNGAN RUANG.....</b>	<b>85</b>
<b>4.3.KELOMPOK RUANG.....</b>	<b>86</b>
<b>4.4.ORGANISASI RUANG GEDUNG KOMERSIAL.....</b>	<b>87</b>
4.4.1. Organisasi Ruang Makro.....	87
4.4.2. Organisasi Ruang Kantor Sewa.....	88
4.4.3. Organisasi Ruang Hotel.....	88
4.4.4. Organisasi Ruang Pertokoan Souvenir .....	89
4.4.5. Organisasi Ruang Penunjang.....	89
4.4.6. Organisasi Ruang Pelengkap.....	90
4.4.7. Organisasi Ruang Pengelola Pusat .....	90
<b>4.5.KONSEP STRUKTUR BANGUNAN.....</b>	<b>91</b>
<b>4.6.KONSEP SISTEM UTILITAS.....</b>	<b>93</b>

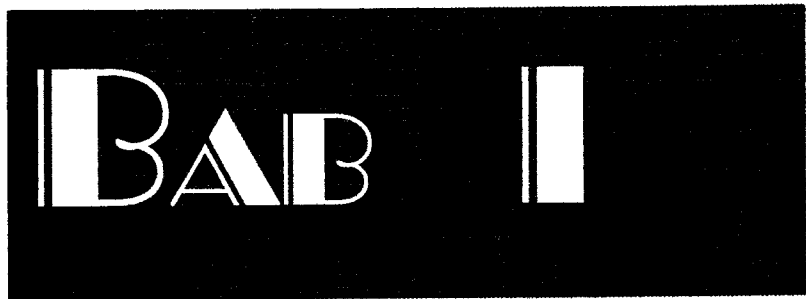
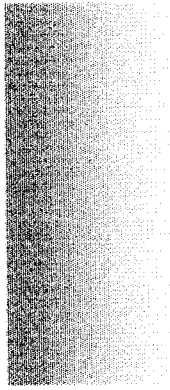
## DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 1 : Site Plan Bandar Udara Internasional Adisumarmo .....	3
2. Gambar 2 : Pendekatan ekonomis .....	17
3. Gambar 3 : Prosentase bisnis ekspor di kawasan JOGLOSEMAR .....	21
4. Gambar 4 : Grafik tujuan ekspor JOGLOSEMAR .....	23
5. Gambar 5 : Struktur Organisasi Manajerial .....	44
6. Gambar 6 : Kegiatan Konsumen Tekstil.....	47
7. Gambar 7 : Kegiatan Konsumen Kulit.....	47
8. Gambar 8 : Kegiatan Konsumen Lampu Hias.....	48
9. Gambar 9 : Kegiatan Konsumen sparepart elektronik.....	48
10. Gambar 10 : Kegiatan Konsumen Kerajinan.....	48
11. Gambar 11 : Kegiatan Konsumen Batik.....	49
12. Gambar 12 : Kegiatan Konsumen Kayu.....	49
13. Gambar 13 : Kegiatan Konsumen Tanaman Bunga.....	49
14. Gambar 14 : Kegiatan Konsumen Garmen.....	50
15. Gambar 15 : Kegiatan Konsumen Furniture.....	50
16. Gambar 16 : Kegiatan karyawan kantor sewa.....	51
17. Gambar 17 : Kegiatan penyewa kamar hotel.....	51
18. Gambar 18 : Kegiatan Pelaku pada pertokoan Souvenir.....	52
19. Gambar 19 : Kegiatan Pelaku pada pertokoan Souvenir .....	52
20. Gambar 20 : Standard gerak manusia normal.....	56
21. Gambar 21 : Skema sistem sirkulasi dalam bangunan.....	58
22. Gambar 22 : Sirkulasi tenant dan pengunjung.....	59
23. Gambar 23 : Sirkulasi pengelola Gedung.....	59
24. Gambar 24 : Sirkulasi barang.....	60
25. Gambar 25 : Hubungan gedung komersial dengan sirkulasi primer.....	61
26. Gambar 26 : Diagram kontak dan frekwensi dalam bangunan komersial.....	62
27. Gambar 27 : Modul Ruang Kantor Tekstil .....	64
28. Gambar 28 : Modul Ruang Kantor Kerajinan.....	65
29. Gambar 29 : Modul Ruang Kantor Kayu.....	66
30. Gambar 30 : Modul Ruang Kantor Bunga .....	67
31. Gambar 31 : Modul Ruang Kantor Kulit .....	68
32. Gambar 32 : Modul Ruang Kantor Furniture .....	69

33. Gambar 33 : Modul Ruang Kantor Sparepart Elektronik .....	70
34. Gambar 34 : Modul Ruang Kantor Batik .....	71
35. Gambar 35 : Modul Ruang Kantor Lampu Hias.....	72
36. Gambar 36 : Modul Ruang Kantor Garmen .....	73
37. Gambar 37 : Modul Suite Room .....	75
38. Gambar 38 : Modul Deluxe Suite Room .....	76
39. Gambar 39 : Modul Eksekutif Suite Room.....	77
40. Gambar 40 : Berbagai pola layout pada toko souvenir.....	81
41. Gambar 41 : Pola sirkulasi dalam Gedung Komersial.....	84
42. Gambar 42 : Pola hubungan ruang dalam Gedung Komersial.....	85
43. Gambar 43 : Pola pengelompokan ruang.....	86
44. Gambar 44 : Organisasi ruang Gedung Komersial.....	87
45. Gambar 45 : Organisasi Ruang Kantor.....	88
46. Gambar 46 : Organisasi Ruang Hotel.....	88
47. Gambar 47 : Organisasi Ruang Pertokoan Souvenir.....	89
48. Gambar 48 : Organisasi Ruang Penunjang Umum.....	89
49. Gambar 49 : Organisasi Ruang Pelengkap.....	90
50. Gambar 50 : Organisasi Ruang Pengelola.....	90
51. Gambar 51 : Alternatif penempatan kolom luar.....	92
52. Gambar 52 : Dimensi vertikal modul struktur.....	92

## DAFTAR TABEL

1. Tabel 1 : Industri yang berpotensi di kawasan JOGLOSEMAR.....	3
2. Tabel 2: Karakteristik Konsumen Tekstil.....	31
3. Tabel 3: Karakteristik Konsumen Kulit.....	31
4. Tabel 4: Karakteristik Konsumen Lampu hias.....	32
5. Tabel 5: Karakteristik Konsumen Sparepart elektronik.....	32
6. Tabel 6: Karakteristik Konsumen Kerajinan.....	33
7. Tabel 7: Karakteristik Konsumen Batik.....	33
8. Tabel 8: Karakteristik Konsumen Kayu.....	34
9. Tabel 9: Karakteristik Konsumen Bunga.....	34
10. Tabel 10: Karakteristik Konsumen Garmen.....	35
11. Tabel 11: Karakteristik Konsumen Furniture.....	35
12. Tabel 12: Aktifitas dan pelaku pada fungsi utama.....	45
13. Tabel 13: Aktivitas dan pelaku pada fungsi pelengkap.....	46
14. Tabel 14: Aktivitas dan pelaku pada fungsi penunjang.....	46
15. Tabel 15: Kelompok Ruang Umum.....	78
16. Tabel 16: Kelompok Ruang Pengelola.....	78
17. Tabel 17: Kelompok Ruang Pelayanan. ....	79
18. Tabel 18: Kelompok Ruang Hiburan. ....	79
19. Tabel 19: Kebutuhan total luas untuk Hotel.....	80



**BAB I  
PENDAHULUAN**

**1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN**

**1.1.1. Bandar Udara Internasional sebagai pusat bisnis.**

Dalam perkembangan dunia penerbangan komersial dan "Modern Air Traffic" dalam satu abad terakhir ini, bandara di dunia telah memberikan banyak perubahan dalam perkembangan kota-kota dan wilayah-wilayah yang dilayani oleh bandara-bandara tersebut. Bandara yang semula hanya merupakan instalasi sederhana dipinggir kota-kota metropolitan, kemudian berubah menjadi pusat-pusat kegiatan bisnis (Generasi 2 Bandara) dan diramalkan pada Generasi 1 akan timbul kota baru yang sudah terintegrasi dengan bandara (Airport City of Tomorrow).<sup>1</sup>

**1.1.2. Konsep Proyek Pengembangan Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo**

Pembangunan Bandar Udara Internasional Adisumarmo akan merupakan perintis pada pembangunan Bandara yang mengikutsertakan sektor swasta (semacam privatisasi). Kunci utama privatisasi adalah meningkatkan *performance*, peningkatan pendapatan (*Revenue*), efisiensi dan tersedianya permodalan yang cukup yang tidak ketergantungan pada dana APBN. Berikut adalah kutipan mengenai konsep proyek Pengembangan Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo yang mendasari pentingnya pengembangan bandara Internasional Adisumarmo untuk segera dilaksanakan:

1. Bandar Udara Internasional Adisumarmo - Surakarta sebagai "Commercial Airport Generasi 2", yang memberikan dampak berganda / multiplier effect terhadap kegiatan bisnis dan ekonomi budaya dan rekreasi kota Solo dan wilayah regional Jawa Tengah.
2. Membuka cakrawala baru marketing melalui "portal baru internet" (Gateway).

---

<sup>1</sup> [www.soloairport.com](http://www.soloairport.com), Proyek pengembangan Bandara Internasional Adi Sumarmo Surakarta, 2000.



3. Menerapkan konsep "Digital Nervous System" dengan memanfaatkan digital tools dan information system.<sup>2</sup>

Pengembangan Bandar Udara Internasional Adisumarmo lebih mengarah pada penambahan Fasilitas pendukung dari bandara itu sendiri yaitu fasilitas gedung Komersial sebagai salah satu pusat bisnis dan pusat perdagangan (*Central Business district*)<sup>3</sup> yang diharapkan mampu memberikan kontribusi lebih bagi pendapatan perusahaan pada khususnya dan pendapatan daerah Surakarta pada umumnya..

### **1.1.3. Pendekatan Kebijakan Pemerintah dalam pengembangan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.**

Pada pembangunan Bandar Udara Adisumarmo terdapat beberapa pendekatan yang sangat mendasar antara lain:

1. Pendekatan pertama adalah konsep pembangunan terpadu kawasan Yogyakarta-Solo-Semarang (JOGLOSEMAR) menjadi kawasan unggulan.
2. Pendekatan kedua adalah menciptakan kawasan unggulan dikota Solo sendiri sehingga pembangunan kota Solo menjadi kota Internasional dan menyatu dengan konsep JOGLOSEMAR. Kota Solo merupakan potensi untuk dapat mengembangkan sektor pariwisata, budaya, industri, pelayanan dan jasa serta pendidikan dan ketrampilan.<sup>4</sup>

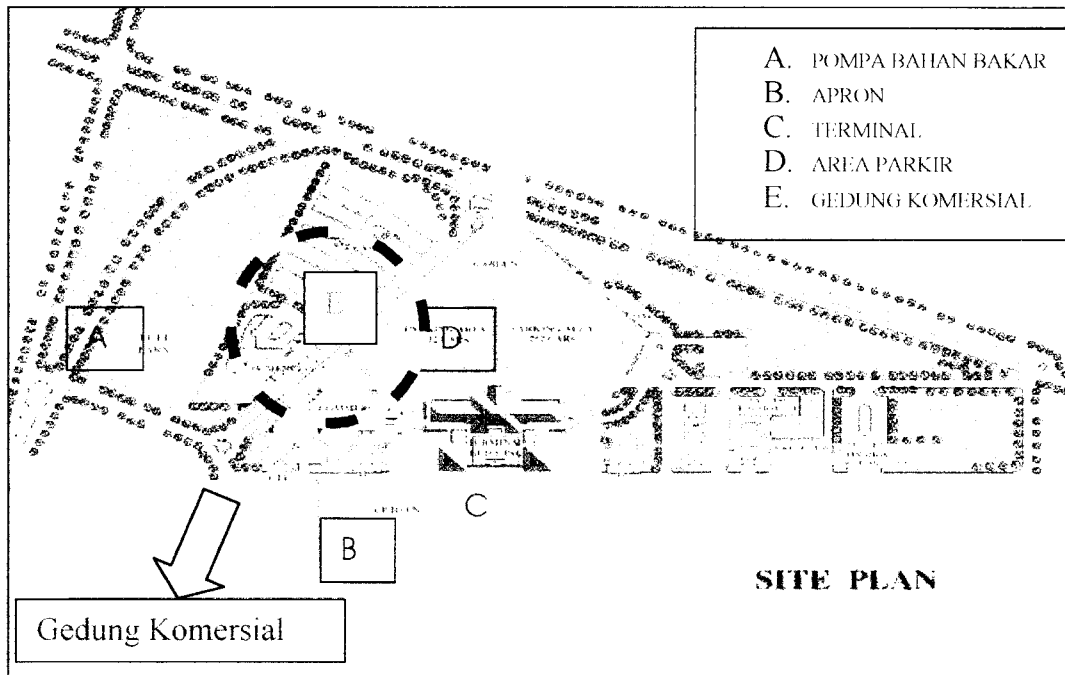
---

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> [www.soloairport.com](http://www.soloairport.com), Proyek pengembangan Bandara Internasional Adi Sumarmo Surakarta, 2000.

<sup>4</sup> Ibid.

# Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta



**Gambar 1 : Site Plan Bandar Udara Internasional Adisumarmo**

Sumber : [www.soloairport.com](http://www.soloairport.com), 20 mei 2002

Bangunan komersial pada kawasan Bandara akan menampung banyak kegiatan bisnis, yang melibatkan para pengusaha, pengrajin, eksportir/importir, perbankan, perdagangan, rekreasi, shopping mall, restaurant dan lainnya. Bangunan komersial ini akan dikelola oleh PT. Midata Tiga Serangkai dengan luas space  $\pm 26.073m^2$ .<sup>5</sup>

Gambar 1 menunjukkan site plan dimana akan gedung komersial akan dibangun menjadi satu kesatuan wilayah dengan bangunan terminal Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

<sup>5</sup> [www.soloairport.com](http://www.soloairport.com), Proyek pengembangan Bandara Internasional Adi Sumarmo Surakarta, 2000.





## 1.2. TINJAUAN GEDUNG KOMERSIAL

Gedung Komersial yang akan dibangun tidak sama tipologinya dengan bangunan komersial yang sudah ada. Gedung Komersial pada umumnya berupa hotel, pusat perbelanjaan, dan kantor sewa dengan ulasan sebagai berikut :

Hotel merupakan bagian rangkaian bisnis jasa pariwisata. Diartikan pula jenis akomodasi, dimana terdapat alokasi ruang penginapan dan fasilitas penunjang bagi umum, dan dikelola secara komersial (Penner dan Walter, 1985).

Pusat perbelanjaan merupakan wadah masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat. Selain berfungsi sebagai tempat kegiatan berbelanja atau transaksi jual-beli, juga sebagai tempat berkumpul atau rekreasi/relaksasi (Bendington, 1982). dalam perancangan pusat perbelanjaan modern, ketiga unsur ini saling mempengaruhi.

Kantor sewa merupakan wadah guna menampung kegiatan manusia secara berkelompok yang bersifat administratif dan melembaga dalam bentuk usaha komersial, dengan cara menyewakan lantai sebagai ruang kerja kepada pengusaha atau pihak-pihak yang membutuhkan demi kelancaran, kenyamanan, serta efisiensi dalam mengerjakan bidang usaha(Dudley)

Gedung Komersial tersebut terletak pada pusat kota dan berfungsi sebagai pelengkap vitalitas kota. Berupa pertokoan atau departement store dengan konsumen masyarakat umum sekitar Bangunan. Kegiatan yang ditampung berupa transaksi jual-beli bersifat instan tanpa ada proses negosiasi atau tawar menawar,sehingga waktu yang digunakan relatif cepat, .Dan juga frekuensi transaksi sangat tinggi.

Atau berupa kantor sewa dengan kegiatan yang bersifat administratif dan melembaga sehingga kegiatannya sangat statik dan para pelakunya sudah jelas .dan tipologi Gedung Komersial untuk kegiatan seperti itu sudah jelas.

Sedangkan Gedung Komersial yang akan dibangun disini bertujuan untuk menampung berbagai aktifitas bisnis yang berpotensi besar di kawasan JOGLOSEMAR guna mengoptimalkan pemasaran produk. Kegiatan yang ditampung berupa bisnis perdagangan.komoditi yang berasal dari sekitar kawasan



JOGLOSEMAR dengan jenis yang berbeda-beda sehingga memerlukan ruang untuk memamerkan produk-produknya.

Kegiatan transaksi bersifat negotiatif atau tawar-menawar harga karena transaksi yang dilakukan berskala besar dengan konsumen yang berasal dari luar daerah dan luar negeri sehingga waktu yang digunakan relatif lebih lama. Karena konsumen berasal dari luar daerah dan luar negeri datang dengan pesawat terbang maka efisiensi waktu menjadi faktor utama dalam terlaksananya kegiatan.

Disamping itu untuk mengantisipasi kegiatan perjanjian –perjanjian bisnis mendadak antara pengusaha yang belum memiliki tempat di Gedung Komersial ini akan disediakan kantor sewa khusus untuk sewa sementara selama kegiatan tersebut berlangsung.

Dari pengertian di atas bisa dikatakan bahwa gedung Komersial yang akan dibangun berupa kantor sekaligus showroom atau galeri dari komoditi yang dipasarkan, dan juga terkait dengan aktifitas Bandar Udara selaku prasarana transportasi menuju dan dari tempat kegiatan bisnis.

Dari kebutuhan-kebutuhan tersebut maka perlu dicari tipologi program ruang Gedung komersial yang ada di kawasan bandar Udara yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan .

### **1.3. PERMASALAHAN**

#### **1.3.1. Permasalahan Umum**

Seperti apa tipologi fungsi dari Gedung Komersial sebagai sarana penunjang di Bandar Udara Internasional Adisumarmo dalam konteks pengembangan kawasan JOGLOSEMAR.

#### **1.3.2. Permasalahan Khusus**

Seperti apa tipologi program ruang Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo yang mampu menampung fungsi-fungsi bisnis yang berkaitan dengan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.



#### **1.4. TUJUAN DAN SASARAN**

##### **1.4.1. Tujuan**

Menyusun konsep Tipologi fungsi dari Gedung Komersial sebagai sarana penunjang Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta dalam konteks pengembangan kawasan JOGLOSEMAR

##### **1.4.2. Sasaran**

Mendapatkan konsep tipologi program ruang Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo yang mampu menampung fungsi-fungsi bisnis yang berkaitan dengan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

#### **1.5. KEASLIAN TUGAS AKHIR**

Di sini penulis menyetengahkan penekanan pada perumusan tipologi program ruang yang sesuai untuk menampung aktifitas bisnis yang berpotensi di kawasan JOGLOSEMAR dalam hal ini adalah perdagangan komoditi daerah untuk mendapatkan optimalisasi pemasaran. Berbeda dengan :

1. Saladin, TA, *Kantor Sewa di SCBD Jakarta Tinjauan Perancangan Bangunan Tinggi Pendekatan Bioklimatik*, UGM, Yogyakarta, 2000.

*Perbedaan terletak pada penekanan yang diketengahkan yaitu Perancangan Bangunan Tinggi dengan pendekatan Bioklimatik.*

2. Sri Adi Marsanto, TA, *Fasilitas Komersial di Kawasan Beteng Vastenburk Surakarta*, UGM, Yogyakarta, 1993

*Perbedaan terletak pada penekanan permasalahan yang diketengahkan, yaitu strategi konservasi sebagai ungkapan fisik visual bangunan.*

3. Dian Aryanto, 923 340 038 / TA, *Kantor Sewa di CBD Kemayoran*, UII, Yogyakarta, 1996.

*Perbedaan terletak pada penekanan yang diangkat yaitu mengenai penggunaan sistem bangunan pintar terhadap perancangan bangunan kantor sewa.*



## 1.6. LINGKUP BATASAN

### 1. Pengertian Gedung

Pengertian Gedung adalah suatu tempat tertutup atau wadah untuk melakukan kegiatan tertentu

### 2. Pengertian Komersial

Kata komersial diartikan hal yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan atau pendapatan.

### 3. Pengertian Gedung Komersial

Gedung Komersial secara utuh diartikan sebagai Tempat tertutup yang berfungsi untuk melakukan kegiatan untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan.

### 4. Lingkup persoalan pada Gedung Komersial pada kawasan bandar Udara Internasional Adisumarmo

Menyusun rumusan program ruang yang sesuai dengan tipologi kegiatan bisnis dan perdagangan yang ada di dalamnya dapat berlangsung dengan efisien terkait dengan aktifitas pada Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

### 5. Lingkup Aspek

Penekanan pada kesesuaian dalam menentukan program ruang sebagai faktor penentu kelancaran aktifitas bisnis dan perdagangan pada gedung komersial di kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

## 1.7. METODE PEMECAHAN MASALAH

Dalam penyusunan rumusan tipologi program ruang pada Gedung Komersial di kawaan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta ini, metode pembahasan yang digunakan :

1. Studi literatur : bertujuan untuk memperoleh data mengenai Gedung Komersial Multi Fungsi yang menyangkut standard dan kriteria persyaratan.



2. Studi potensi pasar guna mengetahui karakteristik-karakteristik pelaku bisnis yang nantinya akan ditampung dalam Gedung Komersial ini.
3. Informasi media internet mengenai potensi bisnis ekspor kawasan JOGLOSEMAR guna mendapatkan literatur mengenai bisnis yang berhubungan dengan pembahasan ini.
4. Metode Pembahasan :
  - 1) Identifikasi permasalahan dengan menjelaskan latar belakang dan permasalahan yang berhubungan dengan Gedung Komersial mengenai fungsi, efisiensi, kenyamanan dan keamanan serta kesesuaian dengan karakteristik penggunanya.
  - 2) Studi persoalan-persoalan desain mengenai lingkup Gedung Komersial Multi Fungsi secara singkat, potensi wilayah JOGLOSEMAR, karakteristik pelaku bisnis dan konsumen bisnis yang ada di JOGLOSEMAR
  - 3) Analisis permasalahan dari persoalan-persoalan desain meliputi analisa organisasi manajerial, analisa proses aktifitas pelaku kegiatan, karakteristik konsumen, sirkulasi, kontak dan frekwensi, modul ruang, keamanan, dan kenyamanan
  - 4) Menyusun pendekatan konsep perencanaan dan perancangan program ruang berupa :
    - a. Kebutuhan ruang
    - b. Kategori sifat ruang
    - c. Hubungan ruang
  - 5) Menyusun konsep Program ruang :
    - a. Konsep pola sirkulasi
    - b. Konsep pola hubungan ruang
    - c. Konsep pola pengelompokan ruang
    - d. Konsep Organisasi ruang.



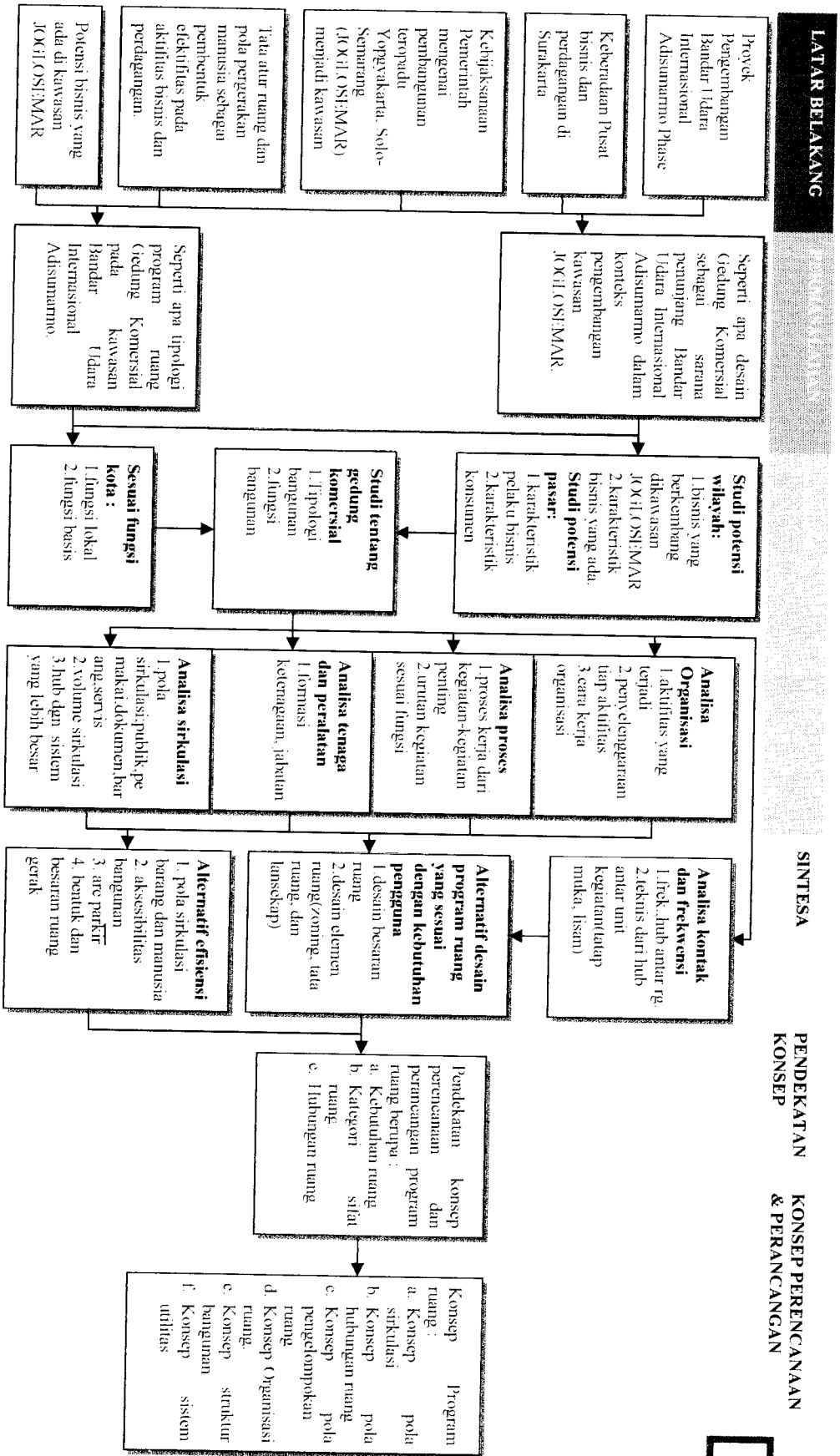
## **1.8. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

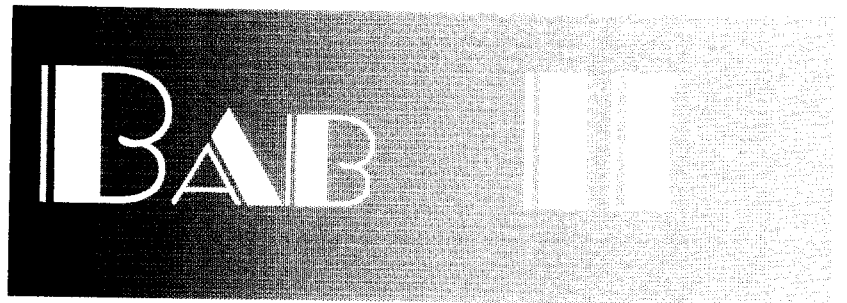
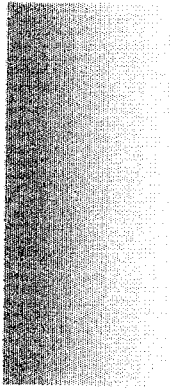
- BAB I.** Pendahuluan berisi tentang latar belakang tugas, permasalahan arsitektural, tinjauan dan sasaran, keaslian tugas akhir, lingkup batasan, metode pembahasan, sistematika penulisan dan kerangka pola pikir.
- BAB II.** Identifikasi persoalan-persoalan desain mengenai Gedung Komersial, berisi tentang pengertian Gedung Komersial, konteks ekonomis dalam bangunan, peruangan pada Gedung Komersial, potensi wilayah JOGLOSEMAR dan Tipologi Fungsi Gedung Komersial di Kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta
- BAB III.** Berisi tentang analisa pembahasan mengenai permasalahan dari persoalan-persoalan desain meliputi analisa organisasi manajerial, analisa proses aktifitas pelaku kegiatan, karakteristik konsumen, sirkulasi, kontak dan frekwensi, modul ruang, keamanan, dan kenyamanan sebagai kerangka yang mewujudkan tipologi program ruang Gedung Komersial yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan.
- BAB IV.** Konsep program ruang sebagai konsep tipologi desain gedung Komersial.pada kawaasn Bandar Udara Internasional Adisumaarmo di Solo.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

1.9. KERANGKA POLA PIKIR







**BAB II**  
**IDENTIFIKASI PERSOALAN-PERSOALAN DESAIN GEDUNG**  
**KOMERSIAL**

Dalam Bab I sebelumnya telah dibahas pendahuluan yang berisi latar belakang dan dasar pemikiran penulisan. Selanjutnya pada Bab II ini akan dibahas mengenai identifikasi persoalan-persoalan dalam desain Gedung Komersial dengan pokok-pokok bahasan pendekatan umum, konsep gedung komersial berdasar pendekatan ekonomis, prinsip perencanaan dan perancangan, aplikasi konsep pada prinsip perancangan, serta variabelnya.

**2.1. IDENTIFIKASI UMUM**

**2.1.1. Pengertian Gedung Komersial**

Secara singkat , gedung komersial dapat diartikan sebagai “Sarana-prasarana melakukan kegiatan perniagaan, pembelian atau penjualan barang dan jasa.”dimana kegiatan investasinya ditujukan pada keuntungan materi dan finansial, secara ekonomis. Kegiatan yang ditampung dalam fasilitas komersial pada umumnya merupakan kegiatan perniagaan, pembelian, atau penjualan barang dan jasa; khususnya dalam skala besar; baik dalam lingkup nasional maupun internasional.

**2.1.2. Tipologi Gedung Komersial**

Secara umum, Gedung Komersial dapat berupa hotel, pusat perbelanjaan, dan kantor sewa.

**2.1.2.1. Hotel** merupakan bagian rangkaian bisnis jasa pariwisata. Diartikan pula jenis akomodasi, dimana terdapat alokasi ruang penginapan dan fasilitas penunjang bagi umum, dan dikelola secara komersial (Penner dan Walter, 1985).

**2.1.2.2. Pusat perbelanjaan** merupakan wadah masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat. Selain berfungsi sebagai tempat kegiatan berbelanja atau transaksi jual beli, juga berfungsi sebagai tempat



berkumpul atau rekreasi/relaksasi (Bendington, 1982). Dalam perancangan pusat perbelanjaan moderen, ketiga unsur ini saling mempengaruhi. Pusat Perdagangan dapat dikelompokkan dari berbagai kriteria. Berikut adalah kategori Pusat perbelanjaan menurut skala pelayanan, bentuk fisiknya dan kuantitas barang yang dijual:

**1. berdasar skala pelayanan<sup>1</sup>**

Pusat Perdagangan dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu :

- a. *Neighbourhood Trade Center* (Pusat Perdagangan Lokal).
  1. Luas areanya berkisar antara 30.000 – 100.000 sq. ft. (sekitar 2.787 – 9.290 m<sup>2</sup>).
  2. Jangkauan pelayanannya antara 5.000 – 40.000 penduduk.
  3. Unit terbesar berupa super market.
  4. Terletak pada suatu lingkungan tertentu.
- b. *Community Trade Center* (Pusat Perdagangan Distrik).
  1. Luas areanya berkisar antara 100.000 – 300.000 sq. ft. (sekitar 9.290 – 27.870 m<sup>2</sup>)
  2. Jangkauan pelayannya antara 40.000 – 150.000 penduduk.
  3. Terdiri dari *junior departement store*, *supermarket* dan toko-toko.
  4. Lokasinya mendekati pusat-pusat kota.
- c. *Man Trade Center* (Pusat Perdagangan regional).
  1. Luas areanya berkisar antara 300.000 – 1.000.000 sq. ft. (sekitar 27.870 – 92.900m<sup>2</sup>).
  2. Jangkauan pelayanannya antara 150.000 – 400.000 penduduk.
  3. Terdiri dari dpartement store, junior departement store dan berejnis-jenis toko atau kios-kios.
  4. Lokasinya terletak pada tempat-tempat yang strategis, bergabung dengan lokasi perkantoran, rekreasi dan kesenian.

---

<sup>1</sup> Victor Gruen, *Shoping Towns USA – The Planning of Shoping Centers*, Vand Nostrand Reinhold Co., New York, 1980.



**2. Berdasar bentuk fisik<sup>2</sup>**

Terbagi menjadi tujuh macam, yaitu :

- a. *Shopping Street* adalah toko yang berderet di sepanjang sisi jalan.
- b. *Shopping Center* adalah kompleks pertokoan yang terdiri dari stan-stan toko yang disewakan atau dijual.
- c. *Shopping Precint* adalah kompleks pertokoan yang pada bagian stan menghadap ke ruang terbuka yang bebas dari segala macam kendaraan.
- d. *Supermarket* adalah toko-toko yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan self-service dan area penjualan bahan makanan tidak melebihi 15% dari seluruh area penjualan.
- e. *Departement Store* adalah toko yang besar, biasanya terdiri dari beberapa lantai, yang menjual berbagai macam barang termasuk di dalamnya adalah pakaian. Perletakan barang-barang memiliki tata letak yang khusus yang memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantainya berkisar antara 10.000 – 20.000 m<sup>2</sup>.
- f. *Departement Store and Supermarket* adalah bentuk-bentuk perdagangan modern yang umum dijumpai dan merupakan gabungan dari dua jenis pusat perdagangan.
- g. *Superstore* adalah toko satu lantai yang menjual macam-macam barang kebutuhan sandang dengan sistem pelayanan self-service. Luas lantainya berkisar antara 5.000 – 7.000 m<sup>2</sup>, dengan luas penjualan minimum 2.500 m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Nadine Beddington, Design for Shoping Centers, Butterworth Design Series, 1982.



### 3. Berdasar Kuantitas Barang yang dijual<sup>3</sup>

Terbagi menjadi dua kelompok, yaitu :

- a. *Toko Grosir* adalah toko yang menjual barang-barang dalam jumlah besar atau secara partai (besar), dimana barang-barang tersebut disimpan ditempat lain, dan yang terdapat di toko hanya sebagai contohnya saja.
- b. *Toko eceran (retail)* adalah toko yang menjual barang dalam jumlah yang relatif sedikit atau persatuan barang. Lingkup sistem eceran ini lebih luas dan fleksibel daripada grosir, selain itu toko retail akan lebih banyak menarik pengunjung karena tingkat variasi barang yang tinggi.

Jenis-jenis pusat perbelanjaan di atas adalah yang umumnya ada, akan tetapi pusat perbelanjaan yang akan dibangun dalam Gedung Komersial ini berbeda dengan yang telah disebutkan di atas. Pusat perdagangan yang akan dibangun di sini lebih dikhususkan pada perdagangan souvenir dari daerah Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta dengan tujuan untuk mendukung fungsi utama dari Gedung Komersial ini yaitu sebagai tempat yang mewadahi kegiatan bisnis yang berkembang di kawasan JOGLOSEMAR. Juga untuk menunjang keberadaan Bandar Udara Internasional Adisumarmo sebagai salah satu sarana infrastruktur pengembangan wilayah JOGLOSEMAR.

**2.1.2.3. Kantor sewa** merupakan wadah guna menampung kegiatan manusia secara berkelompok yang bersifat administratif dan melembaga dalam bentuk usaha komersial, dengan cara menyewakan lantai sebagai ruang kerja kepada pengusaha atau pihak-pihak yang membutuhkan demi kelancaran, kenyamanan, serta efisiensi dalam mengerjakan suatu bidang usaha(Dudley) adapun jenis kantor sewa yang ada dikategorikan sebagai berikut :

---

<sup>3</sup> Hamdan, Taman Belanja dan Kantor Sewa di Yogyakarta, tugas akhir, UII, Yogyakarta, 1995.



**1. Menurut peruntukannya<sup>4</sup>**

Kantor sewa dapat dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu :

- a. *Single tenancy floor* adalah kantor sewa yang setiap lantainya hanya ditempati oleh satu penyewa.
- b. *Single tenancy building* adalah kantor sewa yang seluruh bangunan hanya ditempati oleh satu penyewa saja.
- c. *Multiple Occupancy Floor* adalah kantor sewa yang setiap lantai digunakan lebih dari satu penyewa.

**2. Menurut tujuan didirikannya**

Kantor sewa dapat dibagi menjadi empat kelompok, yaitu:

- a. *Tenant Owned Office Building* adalah kantor sewa yang dibangun oleh pemilik yang sekaligus berfungsi sebagai penyewa.
- b. *Speculative Office Building* adalah kantor sewa yang dibangun dengan tujuan memenuhi kebutuhan pasar (*market demand*) serta secara spekulatif diharapkan mampu menyerap penyewa berdasar studi kelayakan yang telah dilakukan sebelumnya.
- c. *Investment Type of Office Building* adalah kantor sewa yang dipasarkan dengan ciri-ciri spesifik, seperti:
  - 1) Penyewa adalah perusahaan khusus.
  - 2) Pada site yang nilainya relatif tinggi
  - 3) Salah satu penyewa menempati lantai yang terbesar.
- d. *Custom Designed Office Building (Tailor Made Building)* adalah kantor sewa yang dibangun untuk kepentingan sendiri. Kantor sewa jenis ini umumnya dibangun oleh suatu perusahaan besar ataupun departemen pemerintahan.

Sistem sewa dapat dibedakan menjadi tiga bagian, yaitu<sup>5</sup> :

---

<sup>4</sup> Hamdan, Op. Cit.

<sup>5</sup> Hamdan, Op. Cit.



- a. *Semi Gross System* adalah sistem sewa dengan memperhitungkan semua ruang yang digunakan ditambah dengan beberapa ruang-ruang fasilitas, tetapi tidak termasuk ruang transportasi, tangga darurat dan fasilitas umum lainnya.
- b. *Gross Area System* adalah sistem sewa dengan memperhitungkan semua bagian dari bangunan (ruang-ruang yang ada), termasuk *lobby, lift, lavatory*, dan ruang-ruang penunjang lainnya.
- c. *Net Area System* adalah sistem sewa dengan memperhitungkan pada luas ruang yang benar-benar hanya digunakan oleh penyewa. Dalam hal ini, *lobby, lift, lavatory* dan ruang-ruang penunjang lainnya tidak termasuk yang disewakan.

Jenis-jenis kantor sewa yang telah disebutkan di atas adalah jenis yang umumnya ada. Dengan tingkat spekulasi tinggi untuk mendapatkan penyewa dan umumnya tidak dikhususkan untuk kegiatan bisnis yang jelas sehingga bentuk ruang yang ada di dalamnya biasanya sama antara satu kantor dengan kantor lain. Berbeda dengan kantor sewa yang akan dibangun di sini, untuk kantor sewa ini telah dikhususkan untuk menampung berbagai jenis kegiatan bisnis dengan masing-masing karakteristiknya.

### **2.1.3. Fasilitas Komersial Multi Fungsi**

Konsep multi fungsi yang diterapkan pada suatu fasilitas komersial , adalah penerapan berbagai fungsi dalam suatu bangunan, ataupun dalam suatu tapak/ kawasan. Penerapan ini dituukan bagi perolehan benefit dengan adanya sinergi antara masing-masing fungsisi. Dengan adanya sinergi tersebut kontinuitas penggunaan dapat terjadi baik dari segi satuan waktu, maupun pengoptimalan pemakaian ruang. Di sisi lain, hal yang perlu dicermati sejak dini dalam perancangan fasilitas komersial multi fungsi adalah *crossing*. Dimana masing-masing fungsi menuntut tingkat perlakuan yang berbeda.



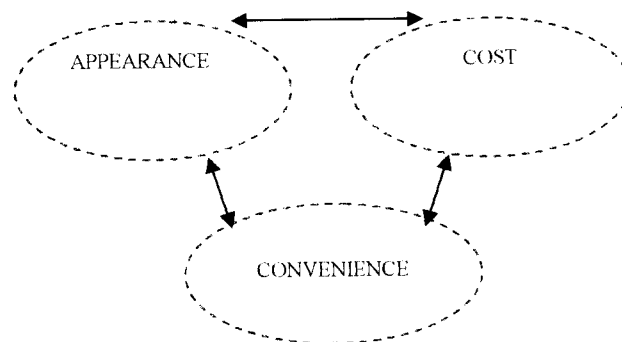
#### 2.1.4. Konteks Ekonomi dalam Arsitektur Bangunan

Konteks ekonomi dalam arsitektur suatu bangunan, (Stone, 1983) sebagai berikut:

*“...The Economic Building is not necessarily the cheapest, but also provides the best value for money, that is of good appearance and convenient, in relation to the cost of constructing, running, and operating it...”*<sup>6</sup>

Stone menegaskan bahwa harga termurah bukanlah satu-satunya kriteria bagi suatu bangunan yang ekonomis. Sinergi antara pendekatan-pendekatan penampilan bangunan, kenyamanan yang didapat, serta kesesuaian pengeluaran-pengeluaran biaya pembangunan, pengelolaan, dan pemakaian merupakan faktor penentu bangunan yang ekonomis. Untuk lebih jelasnya diagram hal tersebut diilustrasikan pada gambar berikut:

Pendekatan yang ekonomis



**Gambar 2. Pendekatan ekonomis**

Sumber : Analisis Penulis

## 2.2. GEDUNG KOMERSIAL PADA KAWASAN BANDAR UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO SURAKARTA

Gedung Komersial pada Kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo pada dasarnya merupakan fasilitas yang terintegrasi menjadi satu kesatuan dengan Bandar Udara itu sendiri sehingga fungsi dari bangunan tersebut terkait dengan fungsi Bandar Udara sebagai prasarana transportasi.

<sup>6</sup> Stone, P>A; 1983, Building Economy : Design-Production-Organization. A.Synoptic View, Pergamon Perss, hal. 20



Keterkaitan fungsi bangunan Gedung Komersial yang akan dibangun dengan Bandar Udara Internasional Adisumarmo terletak pada segi fungsional dari Gedung Komersial itu sendiri yaitu menampung kegiatan bisnis yang berpotensi di kawasan JOGLOSEMAR sekaligus yang dalam kegiatannya melibatkan Bandar Udara sebagai infrastruktur dari transportasi para pelaku bisnis yang berasal dari luar negeri sehingga akan meningkatkan pendapatan Bandar Udara. Selain itu dengan dibangunnya Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo akan memberikan dampak positif bagi keberadaan kota Solo pada umumnya dan Bandar Udara Internasional Adisumarmo pada khususnya di mata Internasional.

Sesuai latar belakang pembangunan Gedung Komersial ini, diharapkan mampu mewujudkan cita-cita pengembangan kawasan JOGLOSEMAR secara terpadu dengan kemajuan perdagangan komoditas yang ada di kota Solo, Jogja dan Semarang serta kota-kota di sekitarnya. Karenanya Gedung Komersial ini nantinya harus benar-benar efektif dan efisien serta sesuai kebutuhan dari aktifitas bisnis yang ada. Keberhasilan fungsi dari Gedung Komersial ini tergantung pada kesesuaian dari elemen-elemen fungsi dari bangunan itu sendiri baik secara makro maupun secara mikro yang berhubungan langsung dengan fisik bangunan

### **2.2.1. Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara dengan pendekatan ekonomis**

Gedung komersial umumnya dibangun sebagai suatu investasi yang berorientasi pada perolehan keuntungan atas suatu penanaman modal dalam pendirian bangunan. Perputaran dana yang besar diakibatkan besarnya pembiayaan yang dibutuhkan bagi bangunan, biaya tanah, dan lainnya. Jadi pada pembangunan gedung Komersial ini harus dengan strategi untuk optimasi antara pengeluaran investasi dengan pemasukan sewa ruang dalam bangunan. Strategi tersebut dapat berupa:

Dari sudut pandang tata tapak dan lingkungan berupa peningkatan intensitas penggunaan tanah. Dan dari sudut bangunan sendiri, dengan membuat rancangan bangunan yang menarik dan nyaman.





Karenanya dibutuhkan kriteria bagi pengukuran daya saing bangunan. Untuk itu dapat digunakan beberapa pendekatan Santosa (1995) sebagai berikut <sup>7</sup>

- a) **Suitable** dalam desain bangunan berarti bangunan dapat memwadhahi tuntutan pemakai dan pengguna, memberi kenyamanan.
- b) **Marketable** menegaskan bahwa bangunan layak untuk dipasarkan.
- c) **Provable** menjelaskan bahwa bangunan dapat mendatangkan keuntungan dengan meminimalkan *cost*.
- d) **Manageable** merujuk bahwa bangunan memenuhi kaidah kemudahan pemeliharaan dan pengelolaan.
- e) **Sustainable** menggambarkan kesinambungan bangunan secara terus menerus, sesuai dengan lingkungan dalam waktu lama, penyesuaian dengan sistem *up-grade* dapat dilakukan dengan mudah.

### 2.3. PERUANGAN PADA GEDUNG KOMERSIAL

Dalam suatu fasilitas komersial, perencanaan komposisi ruang dengan alokasi besaran ruang yang seimbang, dapat memberi peluang bagi pemasukan bangunan yang layak bagi suatu investasi. Prinsip yang sering dipakai dalam perencanaan gedung Komersial, dikatakan oleh Gruen (1973) adalah prinsip bidang datar atau platform principle <sup>8</sup>. Prinsip ini menempatkan fungsi-fungsi sesuai lantainya, serta penggolongan area berdasarkan parameter-parameter berikut :

- a) **Revenue-producing area** adalah area bangunan yang memberi keuntungan, seperti area yang dapat disewakan untuk ruang sewa, pertokoan, rumah makan dan sebagainya.
- b) **Income producing area** adalah area bangunan yang hanya memberi pemasukan, namun belum merupakan keuntungan, seperti area parkir.

---

<sup>7</sup> santosa, M> MS; 1995, Diktat Kuliah Teknologi Komersial. Yogyakarta.

<sup>8</sup> Gruen, V; 1973, Centers for The Urban Environment, Van Nostrand R. Co. New York, hal. 106



- c) *Non-productive building area* adalah area bangunan yang tidak produktif, tidak memberikan pemasukan, seperti area sirkulasi serta ruang-ruang layanan mekanikal dan elektrikal.

Sementara hal-hal yang harus diperhatikan dalam perancangan bangunan fasilitas komersial multi fungsi dengan pendekatan ekonomis adalah sebagai berikut :

- a) **Peruangan dalam bangunan**, baik secara vertikal dan horizontal memperhatikan proporsi ruang serta perletakan efektif dalam bangunan, yang memberi peluang pemasukan terbesar sebagai keuntungan.
- b) **Penampilan bangunan**, selain secara arsitektural dapat mengekspresikan peran dan fungsi yang ada di dalamnya, juga secara ekonomis bersifat bersaing dalam menghadapi penampilan gedung sejenis.
- c) **Sistem utilitas** memperhatikan karakter fungsi bangunan dan fungsi ruang, yang masing-masing membutuhkan penyelesaian tertentu, demi kenyamanan pengguna.
- d) **Sistem struktur** memperhatikan karakter bangunan multi fungsi dengan biaya sesuai, namun penampilan menunjang daya saing bangunan terhadap fasilitas sejenis; baik secara internal, maupun eksternal kawasan.

## **2.4. POTENSI WILAYAH JOGLOSEMAR**

### **2.4.1. Bisnis yang berkembang di kawasan JOGLOSEMAR**

Gedung Komersial di sini akan menampung kegiatan bisnis yang berpotensi di kawasan JOGLOSEMAR dengan tujuan untuk mengoptimalkan pemasaran produk. Di kawasan ini banyak terdapat jenis-jenis Industri kecil dan menengah yang berkembang hingga mampu menopang perekonomian setempat. Keberadaan industri kecil dan menengah sangat berarti dalam mewujudkan tujuan pengembangan kawasan JOGLOSEMAR. Dari sektor tersebut memberikan kontribusi bagi pendapatan asli daerah sebesar Rp.107,6879 trilyun pada tahun 1997/1998 terbagi dalam dua sektor migas Rp.27,2864 trilyun dan non migas Rp.80,4015 trilyun.<sup>9</sup> Dari hasil tersebut menunjukkan dari sektor non migas pendapatan sebesar 74,66% dari total pendapatan. Dari sektor-sektor tersebut pada

---

<sup>9</sup> [www.joglosemar.co.id](http://www.joglosemar.co.id), economic crisis, 28 mei 2002.

pemanfaatannya serta penanganannya dirasa belum maksimal. Oleh karena itu apabila dilakukan peningkatan pengembangan dari sektor-sektor itu akan dapat meningkatkan lagi jumlah pendapatan. Melihat fakta di atas maka dari sektor tersebut perlu dikembangkan lagi karena potensinya masih cukup besar untuk tahun-tahun mendatang .

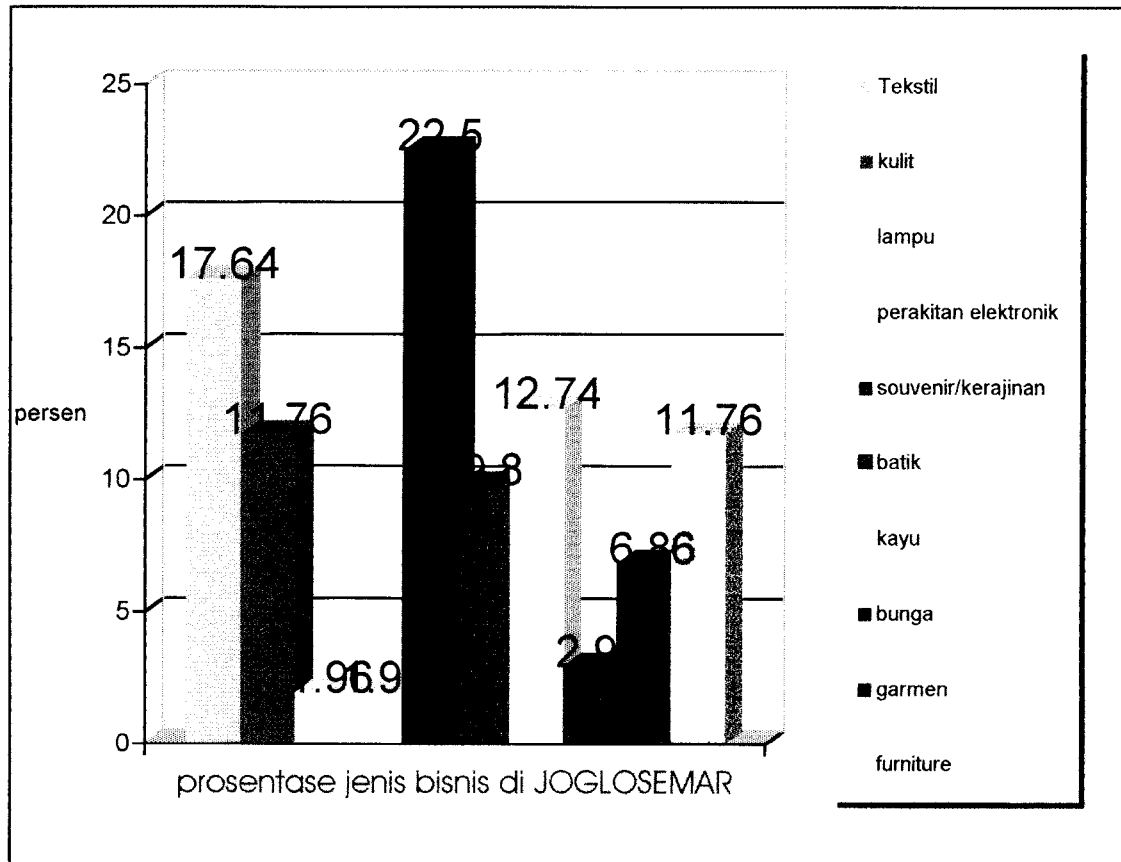
Berikut adalah jenis sektor perekonomian yang berkembang dan potensial untuk dikembangkan di wilayah Jawa Tengah:<sup>10</sup>

1. Sektor Industri
  - a. Hasil pertanian seperti : pengawetan buah dan jamur, makanan ternak, minyak goreng, *soft drink*, rokok, susu dan olahannya.
  - b. Industri Teknologi Tinggi: produk elektronika.
  - c. Industri ringan: Kerajinan batik, Lurik, kulit, garmen, mebel kayu dan rotan, jamu, tandamata dan lainnya.
  - d. Industri pengerjaan logam
  - e. Industri air minum
2. Sektor Pertanian
  - a. Tanaman: Klengkeng, bunga, sayuran, tanaman hias.
  - b. Perkebunan : kopi, the, kakao, tembakau, karet.
  - c. Peternakan : sapi, kambing, perikanan
3. Jasa dan Perdagangan
  - a. Supermarket dan pasar tradisionalt untuk pemasaran produk ekspor dan kerajinan
  - b. Toko Grosir
  - c. Bank, pertokoan, Hotel dan berbagai jenis transportasi
4. Pariwisata
  - a. hotel, agen travel, kantor telekomunikasi, money changer, kantor informasi pariwisata, transportasi.
  - b. pengembangan wisata budaya.meningkatkan keberadaan fasilitas rekreasi.

---

<sup>10</sup> Ibid, central java bussiness oportunities, 28 mei 2002





Gambar 3. : Prosentase bisnis ekspor di kawasan JOGLOSEMAR  
Sumber : BPS Jateng dan BPS DIY

Dari grafik di atas dapat diketahui proporsi untuk masing-masing jenis industri yang akan ditampung dalam Gedung Komersial ini. Menurut data di atas, Industri kerajinan adalah yang terbesar yaitu mencapai 22,50% dari total bisnis(177 pengusaha) yang berpotensi di kawasan JOGLOSEMAR.

#### 2.4.2. Karakteristik bisnis yang ada.

Masing-masing industri mempunyai karakteristik yang berbeda-beda, mulai dari konsumennya, sarana dan prasarana yang dibutuhkan, juga dari proses kegiatannyapun berbeda-beda. Hal tersebut berpengaruh pada tempat atau area untuk melakukan kegiatan bisnis tersebut. misal untuk industri meubel diperlukan ruang galeri untuk pameran produk atau untuk industri batik

## Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

diperlukan ruang semacam butik untuk memajang kain-kain batik. Juga untuk industri lain akan lain pula kebutuhan ruangnya .

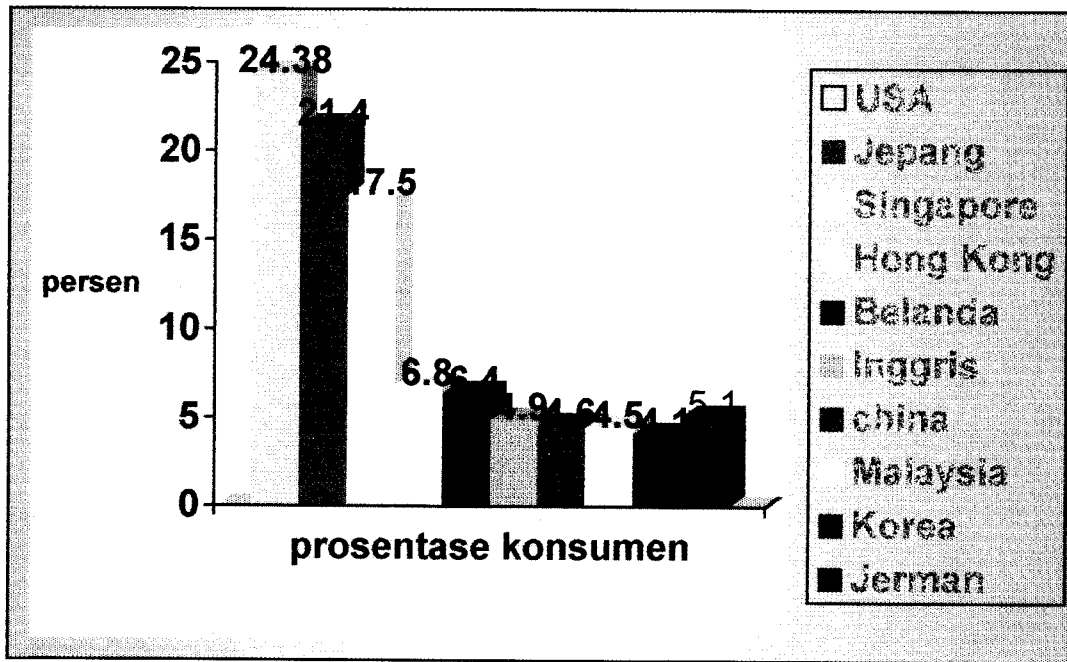
**Tabel 1 : Industri yang berpotensi di kawasan JOGLOSEMAR**

	<b>Yogyakarta</b>	<b>Solo</b>	<b>Semarang</b>
<b>1</b>	Tekstil	Batik	Batik
<b>2</b>	Kulit	Tekstil	Garmen
<b>3</b>	Lampu	Furniture	Bunga
<b>4</b>	Perakitan Elektronik	Kayu	Kerajinan
<b>5</b>	Souvenir & kerajinan	Kerajinan	
<b>6</b>	Batik		

Sumber : BPS Jawa Tengah 2001

Dari tabel 1 di atas menunjukkan macam sektor industri kecil dan menengah yang memiliki potensi untuk lebih dikembangkan dan akan ditampung di Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo dengan pertimbangan ekonomis dan keterkaitannya dengan aktifitas transportasi udara dalam proses pemasarannya.





Gambar 4: Grafik tujuan ekspor JOGLOSEMAR

Sumber : [www.joglosemar.co.id](http://www.joglosemar.co.id). Mei 2002

Dari grafik di atas maka dapat dilihat tingkat konsumen dari negara-negara tujuan dengan uraian sebagai berikut :

Amerika Serikat merupakan tujuan ekspor terbesar yaitu 24,38%. dari angka tersebut terbagi dalam tiga jenis produk yaitu tekstil, furniture, dan kayu olahan. Untuk produk tekstil biasanya mereka membeli kain-kain tebal dengan warna-warna tertentu. Proses transaksi yang dilakukan adalah secara langsung pada saat mereka datang, melihat-lihat kemudian mereka akan melakukan transaksi di tempat itu dan juga pembayaran dilakukan secara transfer melalui bank yang ditunjuk. Mereka melihat contoh-contoh yang ditawarkan kemudian memilih yang sesuai untuk selanjutnya dilakukan pengujian sinar ultraviolet untuk mengetahui kualitas kain<sup>11</sup>.

Untuk produk furniture, barang yang dibeli adalah produk dalam bentuk setengah jadi untuk kemudian dilakukan finishing di negaranya karena selain

<sup>11</sup> Bagian marketing Hanil PT. ADETEX, Boyolali, 2002.



hasilnya bisa lebih bagus juga mengurangi resiko cacat produk yang disebabkan proses pengangkutan ke negaranya<sup>12</sup>.

Untuk produk kayu olahan, produk yang dibeli adalah kayu jati dengan bentuk papan.

Proses transaksi diawali pemilihan dari produk yang akan dibeli umumnya mereka membutuhkan sampel untuk di uji selanjutnya mereka menentukan produk mana yang diinginkan.

Mereka bertransaksi secara langsung ditempat pembelian setelah mereka menentukan pilihan produk yang diinginkan kemudian proses pembayaran dilakukan dua kali yaitu setengah dilakukan di tempat transaksi berupa uang tunai kemudian sisanya setelah barang sampai secara transfer dana melalui bank yang ditunjuk.

Jepang merupakan negara tujuan ekspor kedua sebesar 21,4% . adapun produk-produk yang mereka beli dari Indonesia adalah produk garmen, kulit, dan tekstil.

Produk terbanyak yang mereka impor adalah jenis *wearpack* untuk karyawan pabrik, untuk para mekanik industri dan juga untuk keperluan lainnya. Mereka juga impor produk garmen yang berupa t-shirt atau baju-baju ringan. Selain itu mereka juga membeli produk seragam untuk kantor atau yang sejenisnya. Mereka memilih produk dari Indonesia karena selain harganya yang relatif murah, juga karena kualitas produknya yang tidak kalah dengan produk-produk dari negara lain yang harganya lebih mahal.

Proses transaksi diawali dengan memilih produk-produk yang ditawarkan dengan pemajangan di ruang peraga atau kadang digelar acar fashion show pada waktu-waktu tertentu untuk pengenalan produk baru Setelah mereka selesai memilih dan telah mendapat produk yang diinginkan, mereka langsung melakukan transaksi dengan cara langsung pada saat mereka selesai memilih dengan pembayaran setengah dibayar di muka berupa uang tunai sisanya dibayar dibelakang setelah barang sampai.

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Pak Rudi, salah seorang pengusaha mebel di Serenan Klaten.2002.



Singapura juga merupakan konsumen ekspor barang-barang dari Indonesia dan kegiatan kerjasama ini sudah berlangsung sejak lama. Hal ini dikarenakan singapura adalah negara tetangga dan hubungan antar kedua negara sangat baik. Nilai ekspor ke Singapura sebesar 17,5% dari total ekspor JOGLOSEMAR kenegara-negara lain. Adapun komoditi yang diimpor dari Indonesia antar lain produk sparepart elektronik, furniture, tekstil, dan batik.

Untuk produk sparepart elektronik mereka order pada pabrik perakitan, barang apa yang mereka butuhkan kemudian pabrik melakukan perakitan untuk kemudian dikirim ke negara pemesan. Untuk produk furniture, tekstil dan batik, proses transaksi hampir sama dengan konsumen dari negara-negara lain.

Hongkong merupakan pasar ekspor dengan nilai 6,8% dari total ekspor JOGLOSEMAR. Komoditi yang diimpor Hongkong berupa produk kayu, tanaman bunga dan kulit. Kayu yang diekspor ke Hongkong dipergunakan untuk bahan bangunan dan berbagai jenis barang furniture. Kulit saapi akan diolah menjadi bahan baku sepatu dan jaket kulit juga untuk bahan baku pembuatan bola. kayu yang akan dibeli diuji kekuatan dan kualitas fisiknya(warna, bau dan berat) pada ruang penguji kemudia jika lolos uji maka mereka akan langsung order untuk dikirim.

Proses transaksi untuk kulit adalah dimulai dari melihat-lihat kulit yang ditempatkan pada ruang khusus agar bau tidak menyebar karena kulit mempunyai bau yang sangat menyengat. Disediakan dengan bentuk belum jadi, setengah jadi, dan kulit olahan. Para konsumen biasanya menentukan syarat-syarat fisik kulit yang mereka mau antara lain melihat berat, ukuran dan warna.

Untuk produk dari tanaman bunga dengan cara memilih langsung dari contoh-contoh yang disediakan ruang yang berupa ruang dengan pencahayaan alami sehingga diperlukan ruang bernuansa alami di area tersebut. Untuk proses transaksi, setelah mereka melihat-lihat dan memilih, maka langsung melakukan transaksi di tempat dengan pembayaran secara 50% dibayar dimuka secara tunai kemudian sisanya akan dibayar via transfer dana ke rekening yang ditunjuk.





## Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

Belanda adalah konsumen tetap ekspor Indonesia dengan total nilai sebesar 6,4% dari keseluruhan ekspor. Produk-produk yang diimpor dari Indonesia adalah berupa produk furniture dan kerajinan . untuk proses transaksi dan pemilihan sama dengan konsumen dari negara lain karena memang proses tersebut sudah menjadi syarat dalam melakukan jual beli.

Inggris dengan total ekspor sebesar 4,9% dari keseluruhan ekspor. produk yang dibeli adalah berupa furniture , batik dan kulit. Khusus untuk produk furniture rata-rata konsumen dari Inggris menginginkan produk dalam bentuk jadi sehingga mereka tidak perlu mengolah lagi di negaranya. Sedangkan untuk produk batik dan kulit prosesnya sama dengan konsumen dari negara lain.

Malaysia dengan total ekspor sebesar 4,5% dari keseluruhan ekspor. Produk utama yang masuk Malaysia adalah jenis kerajinan kayu dan tekstil. Untuk kerajinan kayu, konsumen Malaysia menginginkan dalam bentuk jadi sehingga pada saat transaksi dibuthkan ruang untuk memajang contoh-contoh barang yang ditawarkan. Untuk proses tarnsaksi hampir sama dengan konsumen dari negara lainnya.

Korea dengan total ekspor sebesar 4,1% dari keseluruhan ekspor. Produk yang diminta adalah berupa kayu olahan dan garmen. Untuk proses transaksi secara keseluruhan adalah sama dengan konsumen dari negara lain.

Jerman dengan total ekspor sebesar 5,1% dari keseluruhan ekspor. Produk yang dibuthkan adalah berupa batik, tekstil, furniture dan kayu. Produk kayu yang dibutuhkan adalah kayu papan yang sudah siapa dikerjakan. Rata-rata digunakan untuk bahan bangunan juga untuk furniture dan beberapa untuk keperluan lain. Untuk proses transaksi adalah sama dengan negara lain.

Sebagai contoh, di Serenan Klaten terdapat industri meubel yang cukup besar, sebagian besar penduduk di sana menjadi pengrajin meubel. Hasilnya lebih dari 90% untuk diekspor ke Amerika dan negara-negara lain di Eropa sisanya untuk kebutuhan pesanan dalam negeri khususnya Solo dan sekitarnya. Para pemesan harus datang langsung ke kempat produksi untuk memilih model furniture yang diinginkan dan juga kadang ada yang sudah bawa gambarnya jadi



pengrajin tinggal membuat seperti pada gambar yang mereka tunjukkan. Kendala yang dialami adalah jauhnya lokasi dari pusat kota, belum adanya tempat khusus untuk mempromosikan produk dan rata-rata pemesan menginginkan semua harus cepat sedangkan setiap kali memesan harus datang ke tempat produksi.<sup>13</sup> Demikian juga dengan daerah-daerah lain di kawasan JOGLOSEMAR dapat dilihat pada tabel 1, faktor lokasi yang rata-rata berada di luar kota akan mengurangi efisiensi dan efektifitas proses pemasaran.

Keadaan tersebut menjadi suatu kendala saat tuntutan efisiensi dan efektifitas dari proses perdagangan tersebut benar-benar dibutuhkan. Maka sektor-sektor tersebut layak untuk ditampung di Gedung Komersial ini.

#### **2.4.3. Karakteristik pelaku bisnis**

Pada umumnya para pengusaha memasarkan produknya secara konvensional dan kurang dalam berpromosi sehingga dari segi kelangsungan usahanya hanya dengan sistem bertahan pada konsumen tertentu. Hal tersebut berdampak pada kerapuhan pemasaran dan pada akhirnya tidak sedikit dari pengusaha-pengusaha tersebut gulung tikar sewaktu konsumennya tidak lagi membeli produknya seperti yang diharapkan. Sebagai contoh Pengusaha gerabah di Kasongan, Bantul yang pemasaran ke luar negerinya macet karena konsumennya tidak lagi membeli produk-produk kasongan.

Sebenarnya hal tersebut dapat diantisipasi dengan adanya promosi aktif pada pasar secara kontinyu sehingga peluang mendapatkan konsumen.

#### **2.4.4. Karakteristik konsumen**

Gedung Komersial yang akan dibangun akan menampung berbagai jenis usaha dengan berbagai karakteristik yang berbeda-beda pula. Begitu pula dengan konsumennya, konsumen yang sebagian besar adalah dari luar negeri memiliki karakter yang berbeda-beda juga. Untuk konsumen dari jepang misalnya, mereka lebih cenderung tergesa-gesa atau lebih senang jika urusannya cepat selesai karena mereka benar-benar menghargai waktu. Dan juga mereka kalau bepergian untuk berbisnis, maka benar-benar untuk kepentingan tersebut dan tidak akan

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Pak Rudi, salah seorang pengusaha mebel di Serenan Klaten.2002.



mencampurnya dengan berwisata karena wasata ada waktu tersendiri. Berbeda untuk konsumen dari negara-negara Eropa, mereka akan lebih santai dan bahkan akan berhari-hari tinggal di Indonesia sembari melakukan wisata ke daerah sekitar. Lain pula dengan konsumen dari Malaysia dan Singapura, konsumen dari kedua negara ini walaupun pada prinsipnya menginginkan urusannya cepat selesai tapi biasanya akan menginap untuk beberapa hari untuk berwisata. Hal ini disebabkan jarak negaranya yang tidak begitu jauh. Dari fakta di atas maka untuk penanganan masing-masing konsumen akan berbeda pula. Hal tersebut akan berdampak pada kebutuhan fasilitas pendukung yang mampu mengakomodir kegiatan itu.

Akan tetapi pada dasarnya hampir semua Konsumen yang berasal dari luar negeri akan butuh menginap karena selain jaraknya jauh juga karena mereka akan merasa lelah setelah aktifitas yang dilakukannya sedangkan untuk konsumen dari dalam negeri biasanya langsung pulang begitu transaksi bisnisnya selesai. Berikut ini adalah karakteristik konsumen bisnis yang akan berdampak pada kebutuhan ruang-ruang khusus pada tempat kegiatan masing-masing bisnis :

(1) Konsumen Tekstil

Konsumen untuk produk tekstil, terbesar adalah dari negara Amerika. Mereka umumnya datang ke Produsen tekstil dengan membawa beberapa staff ahli dari perusahaan mereka untuk memilh dan menentukan apakah produk tekstil tersebut layak untuk dibeli. Dan juga untuk melihat contoh jadi dari kain tersebut mereka membutuhkan alat peraga seperti boneka fiber ataupun kalau omsetnya besar mereka menginginkan diadakannya fashion show untuk meyakinkan bahwa kain-kain yang akan mereka beli adalah bagus dan terjamin mutunya.

Ruang yang dibutuhkan adalah tempat peragaan busana, ruang butik, ruang kantor, ruang uji tekstil.



(2) Konsumen Kulit

Konsumen dari produk kulit ada yang meminta dalam bentuk kulit garam kering. Ada juga yang minta kulit dalam keadaan jadi(sudah diolah sehingga siap untuk di kerjakan).

Ruang yang dibutuhkan antara lain ruang contoh kulit garam kering, ruang pemajangan kulit matang, ruang kantor, ruang sample produk hasil kulit olahan.

(3) Konsumen Lampu hias

Konsumen lampu hias hampir semua melihat detil dari lampu yang akan mereka beli sehingga diperlukan tempat untuk memajang sampel yang akan dipasarkan. Ruang yang dibutuhkan adalah show room untuk memajang lampu-lampu tersebut.

(4) Konsumen Perakitan elektronik

Konsumen hanya butuh untuk melihat hasil akhir produk jadi,tidak membutuhkan tempat untuk menguji kualitas alat-alat elektronik tersebut karena pabrik sudah mendapat lisensi dari perusahaan induk.Tidak dibuthkan ruang khusus dalam transaksi ini.

(5) Konsumen souvenir/ kerajinan

Konsumen kebanyakan hanya melihat produk yang sudah jadi dengan memperhatikan kualitas bahan dan keunikan dari produk kerajinan.

Ruang yang dibutuhkan adalah show room untuk memajang contoh-contoh produknya.

(6) Konsumen Batik

Ada yang membutuhkan untuk melihat proses dari pembuatan btik tersebut tapi kebanyakan hanya melihat produk yang sudah jadi dengan memperhatikan jenis bahan dan kualitasnya serta melihat peragaan busana dari batik-batik tersebut. Ruang yang dibutuhkan adalah tempat peraga dan butik untuk memajang contoh produknya.

(7) Konsumen Kayu Olahan

Konsumen cukup melihat fisik dari kayu-kayu tersebut dan mengujinya dengan beberapa kriteria : kekuatan, berat jenis, dan beberapa persyaratan lain. Ruang yang dibutuhkan adalah ruang untuk melakukan uji kualitas dan juga ruang untuk memajang contoh-contoh dari kayu yang dipasarkan.

(8) Konsumen Bunga

Konsumen melihat jenis-jenis bunga yang ditawarkan sehingga perlu tempat untuk bunga-bunga tersebut. Ruangg yang dibutuhkan adalah semacam taman untuk menaruh bunga-bunga sebagai contoh.

(9) Konsumen Garmen

Sama dengan konsumen tekstil dan batik, untuk garmen adalah pakaian jadi sehingga harus ada ruang untuk peragaan busana.

(10) Konsumen Furniture

Konsumen furniture melihat bentuk dari produk-produk yang ditawarkan juga mengujinya dengan berbagai kriteria uji. Untuk konsumen dari Eropa , mereka menginginkan furniture dalam bentuk setengah jadi seperti halnya konsumen dari amerika. Untuk yang lainnya kebanyakan dalam bentuk jadi. Ruang yang dibutuhkan adalah ruang uji kualitas dilengkapi dengan alat penguji, dan juga showroom untuk memamerkan produk-produk yang dipasarkan.

Proses transaksi yang biasanya berlangsung agak lama karena memerlukan proses-proses yang harus dilakukan membuat para konsumen tinggal lebih lama di gedung komersial. Sehingga hampir sebagian besar dari mereka memerlukan tempat hiburan dan juga tempat untuk pertemuan informal antar pelaku bisnis untuk berinteraksi satu sama lain atau untuk membicarakan tawaran-tawaran bisnis yang mereka bidangi.



## Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

Untuk menampung macam-macam kegiatan tersebut maka perlu adanya fasilitas yang memadai sehingga fungsi dari Gedung Komersial ini akan menjadi optimal.

Dari karakteristik-karakteristik di atas maka dapat disimpulkan bahwa masing-masing jenis Industri memerlukan ruang khusus untuk melaksanakan kegiatan bisnisnya dan untuk lebih jelasnya dapat ditabelkan sebagai berikut :



Tabel 2 : Karakteristik Konsumen tekstil

No	Konsumen	Cara transaksi			Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg. uji	workshop	Akomodasi	
1	Amerika	√	-	√	√	√	√	√	
2	Jepang	√	-	√	√	√	√	√	
3	Singapura	√	-	√	√	√	√	√	
4	Malaysia	√	-	√	√	√	√	√	
5	Jerman	√	-	√	√	√	√	√	
6	Domestik	√	-	-	√	√	√	-	
Jumlah		6	0	5	6	6	6	5	17,64

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002

Tabel 3 : Karakteristik Konsumen kulit

No	Konsumen	Cara transaksi			Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg. uji	workshop	Akomodasi	
1	Jepang	√	√	√	√	√	-	√	
2	Inggris	√	√	√	√	√	-	√	
3	Hong kong	√	√	√	√	√	-	√	
4	China	√	√	√	√	√	-	√	
5	Domestik	√	-	-	√	√	-	-	
Jumlah		5	4	4	5	5	0	4	11,76

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002



Tabel 4 : Karakteristik Konsumen Lampu hias

No	Konsumen	Cara transaksi			Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg uji	workshop	akomodasi	
1	Amerika	-	√	√	√	-	-	√	
2	Inggris	-	√	√	√	-	-	√	
3	Domestik	√	-	-	√	-	-	-	
Jumlah		0	2	2	2	0	0	2	1,96

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002

Tabel 5 : Karakteristik Konsumen Spare part Elektronik

No	Konsumen	Cara transaksi			Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg uji	workshop	akomodasi	
1	Singapura	√	-	√	√	√	-	√	
2	Domestik	√	-	-	√	√	-	-	
Jumlah		2	0	1	2	2	0	1	1,96

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002





**Tabel 6 : Karakteristik Konsumen Kerajinan**

No	Negara asal	Cara transaksi			Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg uji	workshop	akomodasi	
1	Belanda	√	√	√	√	-	√	√	
2	Malaysia		√	√	√	-	√	√	
3	Inggris	√	√	√	√	-	√	√	
4	Domestik	√	-	-	√	-	√	√	
Jumlah		3	3	3	4	0	4	4	22,5

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002

**Tabel 7 : Karakteristik Konsumen Batik**

No	Negara asal	Cara transaksi			Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg uji	workshop	Akomodasi	
1	Belanda	√	√	√	√	-	√	√	
2	Malaysia		√	√	√	-	√	√	
3	Inggris	√	√	√	√	-	√	√	
4	Domestik	√	-	-	√	-	√	-	
Jumlah		2	3	3	3	0	3	3	10,8

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002



Tabel 8 : Karakteristik Konsumen Kayu

No	Negara asal	Cara transaksi				Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg. uji	workshop	akomodasi		
1	Amerika	√	-	√	√	√	√	√		
2	Hong Kong		√	√	√	√	√	√		
3	China		√	√	√	√	√	√		
4	Korea		√	√	√	√	√	√		
5	Jerman	√	-	√	√	√	√	√		
6	Domestik	√	-	-	√	√	√	-		
Jumlah		3	3	5	6	6	6	5		12,74

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002

Tabel 9 : Karakteristik Konsumen Bunga

No	Negara asal	Cara transaksi				Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg. uji	workshop	Akomodasi		
1	Hong Kong	√	-	√	√	-	√	√		
2	Domestik	√	-	-	√	-	√	-		
Jumlah		2	0	1	2	0	2	1		2,94

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002



Tabel 10 : Karakteristik Konsumen Garmen

No	Negara asal	Cara transaksi			Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg. uji	workshop	akomodasi	
1	Korea	-	√	√	√	-	√	√	
2	Jepang	-	√	√	√	-	√	√	
3	Domestik	√	-	-	√	-	√	-	
Jumlah		1	2	2	3	0	3	2	6,86

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002

Tabel 11 : Karakteristik Konsumen furniture

No	Negara asal	Cara transaksi			Ruang yang dibutuhkan				Prosentase pasar %
		tunai	cek	transfer	showroom	Rg. uji	workshop	akomodasi	
1	Amerika	-	√	√	√	-	√	√	
2	Singapura	-	√	√	√	-	√	√	
3	Belanda	√	-	-	√	-	√	√	
4	Inggris	√	√	√	√	-	√	√	
5	Jerman	√	-	√	√	-	√	√	
6	Domestik	√	-	-	√	-	√	-	
Jumlah		1	2	2	3	0	3	2	11,76

Sumber : Observasi, BPS Jawa Tengah dan BPS DIY 2002



## **2.5. TIPOLOGI FUNGSI DAN PERSOALAN-PERSOALAN PADA BANGUNAN KOMERSIAL DI KAWASAN BANDAR UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO**

### **2.5.1. Tipologi fungsi Gedung Komersial di kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo**

Dari studi karakteristik-karakteristik pelaku pasar tersebut dan potensi-potensi yang berkembang di kawasan JOGLOSEMAR, maka Gedung Komersial yang akan dibangun haruslah memiliki daya saing bangunan yang tinggi, ekonomis, mampu menampung kegiatan bisnis, dan sesuai dengan tujuan dari Gedung Komersial ini yaitu pengembangan kawasan JOGLOSEMAR. Adapun fungsi-fungsi tersebut adalah:

1. Kantor sewa yang sesuai karakteristik dari masing-masing jenis Industri.

Jenis-jenis kantor sewa yang akan dibangun adalah:

- a. Kantor sewa terpadu antara kantor administrasi, show room dan ruang uji produk. Diperuntukkan bagi industri yang memerlukan demo dari produk-produk yang dijual seperti industri furniture, tekstil garmen dan kayu.
- b. Kantor sewa biasa untuk industri yang tidak memerlukan ruang-ruang khusus pada proses bisnisnya dan juga untuk kantor bank yang banyak berhubungan dengan kegiatan bisnis di Gedung Komersial ini.

2. Hotel bisnis

Hotel dengan karakteristik spesifik yaitu ada tempat untuk bekerja (longue) dan memiliki koneksi internet. Hotel ini nantinya juga dimanfaatkan untuk melayani penumpang pesawat terbang yang harus transit dan memerlukan tempat untuk istirahat sementara.

3. Pertokoan souvenir

Area perbelanjaan barang-barang souvenir khas dari daerah Solo dan sekitarnya untuk melayani keperluan para pelaku bisnis dan para



penumpang pesawat yang sedang menunggu keberangkatan serta untuk sekedar oleh-oleh buat pengunjung.

4. Fasilitas penunjang dan pelengkap berupa ruang konvensi dan konferensi yang berfungsi untuk melakukan rapat penting antar perusahaan atau interen dari suatu perusahaan dan juga untuk keperluan acara fashion show, hall untuk melakukan seminar-seminar pada waktu-waktu tertentu, juga fasilitas lainnya yaitu ruang servis, musholla, area parkir kendaraan, pub, restaurant dan eksekutif club.

Proporsi untuk masing –masing fungsi diasumsikan sebagai berikut:

1. Fungsi Kantor Sewa akan menyerap maksimal 75%<sup>14</sup> dari jumlah pengusaha yang ada yaitu  $75\% \times 177 = 132$

Jadi untuk fungsi kantor sewa sebanyak 132 unit kantor terbagi dalam 10 jenis bisnis.

2. Fungsi hotel diharapkan mampu menyerap 50% dari jumlah konsumen bisnis yang ada di Gedung Komersial ini ditambah pelayanan untuk penumpang transit

Jika diasumsikan jumlah rata-rata konsumen bisnis yang bertransaksi dalam sehari adalah dua orang pada tiap kantor, maka jumlah konsumen untuk 132 kantor adalah  $2 \times 132 = 264$  orang. Jadi jumlah kamar yang dibutuhkan adalah  $264 \times 50\% = 132$  kamar. Dari jumlah tersebut ditambah 10% untuk melayani para penumpang transit dikarenakan jumlah penumpang transit di Bandar Udara Internasional Adisumarmo sangat sedikit jumlahnya dan juga frekwensi datangnya penumpang transit yang relatif jarang. Jadi jumlah total kebutuhan kamar adalah  $132 + 14 = 146$  kamar.

3. Untuk mempromosikan hasil kerajinan souvenir maka dibuatkan area pertokoan souvenir dengan jumlah diasumsikan 25% dari jumlah konsumen bisnis perharinya, yaitu  $25\% \times 146 = 37$  unit.

---

<sup>14</sup> penyesuaian dari Joseph De Chiara and John Hancock Callender, *Time Saver Stanadrts for Building Types*, McGraw hill Book Company, New York, 1974



4. Area parkir yang disediakan dalam site plan Bandar Udara adalah sebesar  $\pm 29.000\text{m}^2$ .

### **2.5.2. Persoalan-persoalan desain yang harus diselesaikan**

Umum :

1. Bagaimana mengatur ruang-ruang kantor dan pertokoan souvenir yang bersifat publik dengan kamar hotel yang bersifat privat tanpa mengesampingkan aksesibilitas antara ketiga fungsi tersebut.
2. Bagaimana pengelompokan ruang-ruang yang berhubungan sehingga antara ruang satu dengan yang satunya bisa saling berinteraksi tanpa mengurangi privasi masing-masing bagian.

Ruang kantor:

1. Bagaimana mengatur ruang kantor yang representatif sehingga proses jual-beli dapat berlangsung dengan mudah.
2. Berapa seharusnya dimensi peralatan yang sesuai dengan fungsi masing-masing aktifitas.
3. Berapa seharusnya dimensi ruang-ruang pada tiap-tiap kantor
4. Bagaimana bentuk ruang kantor yang fleksibel agar senantiasa bisa disesuaikan dengan tuntutan fungsi yang ditampung seiring dengan berkembangnya bisnis.
5. Bagaimana mengatur ruang sirkulasi dan pola sirkulasi yang sesuai dengan karakter pengunjung dan penyewa kantor sehingga proses kegiatan bisnis dapat berjalan baik dan memudahkan proses transaksi pada tiap-tiap jenis bisnis.
6. Bagaimana mengatur tata ruang yang mampu menampilkan suasana bisnis yang sesuai dengan masing-masing penyewa kantor dengan karakteristik yang berbeda-beda.

Hotel :

1. Bagaimana seharusnya ruang kamar hotel yang bisa dimanfaatkan untuk ruang kerja sementara.



2. Bagaimana layout kamar hotel yang bisa untuk sewa part time sekaligus full time untuk mendapatkan fleksibilitas fungsi kamar
3. Berapa dimensi kamar yang paling sesuai sehingga penyewa bisa melakukan aktifitas kerja dengan nyaman dan istirahat dengan tenang tanpa terganggu oleh aktifitas bisnis yang ada.
4. Fasilitas apa sajakah yang perlu diadakan untuk menunjang kegiatan bisnis selama menginap di hotel.

Ruang pertokoan:

1. Bagaimana menempatkan toko-toko pada layout gedung komersial agar dapat representatif sehingga dagangan mereka laku tapi tidak mengganggu aktifitas bisnis dan aktifitas penyewa kamar hotel.
2. Ruang-ruang penunjang apa sajakah yang dibutuhkan pada fungsi pertokoan sehingga kegiatan perdagangan dapat berlangsung dengan baik.
3. Bagaimana pola sirkulasi pada proses perdagangan dapat berlangsung dengan nyaman, aman dan tertib tanpa mengganggu kegiatan para pelaku bisnis juga para tamu hotel.
4. Bagaimana bentuk ruang toko yang fleksibel sehingga bisa disesuaikan terhadap fungsi-fungsi baru yang berbeda untuk mengotimalkan dan menekan biaya renovasi jika suatu saat diperlukan.

Fasilitas penunjang :

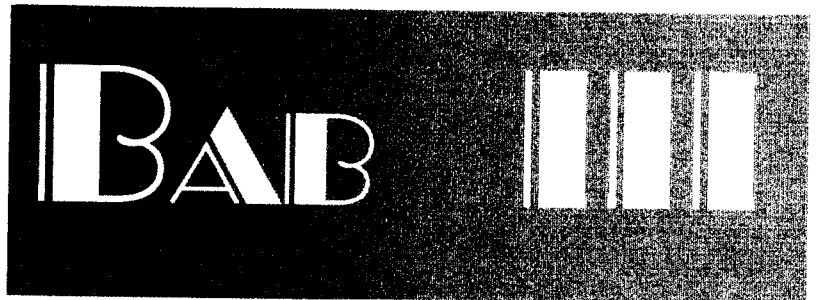
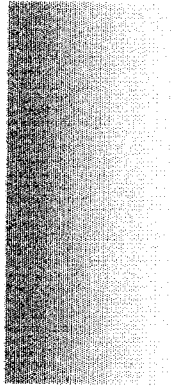
1. Bagaimana mengatur ruang-ruang penunjang sehingga dapat berperan maksimal dalam menunjang kegiatan-kegiatan utama.
2. ruang-ruang penunjang apa saja yang dibutuhkan pada gedung komersial ini.
3. Di mana menempatkan ruang-ruang penunjang sehingga dalam perannya tidak mengganggu aktifitas utama tapi masih tetap aksesibel dan *usefull*.
4. Bagaimana bentuk hall yang mampu menampung berbagai jenis kegiatan tanpa mengurangi kenyamanan.
5. Berapakah dimensi ruang konvensi yang fleksibel guna mendapatkan nilai efisiensi dan ekonomis yang sesuai

## Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

Sirkulasi dan ruang gerak :

1. Bagaimana desain ruang sirkulasi yang mampu menghadirkan suasana formal pada fungsi kantor tapi tetap menghadirkan kesan komersial pada fungsi sebagai gedung komersial secara utuh.
2. Berapa besaran ruang gerak yang dibutuhkan untuk para pelaku bisnis, tamu hotel, pengunjung pertokoan souvenir, dan juga untuk petugas servis sehingga menunjang lancarnya kegiatan bisnis, aktifitas tamu di hotel , dan proses transaksi perdagangan souvenir .
3. Bagaimana mengatur sirkulasi antara pengunjung dari bandara dengan pengunjung dari luar bandara baik menuju kantor, hotel ataupun pertokoan souvenir untuk menjaga keamanan dan kenyamanan tapi para pengunjung tersebut masih bisa berinteraksi sehingga suasana bisnis bisa muncul tanpa menghilangkan nilai privat dari masing-masing fungsi.





### **BAB III**

## **ANALISA DAN SINTESA FUNGSI GEDUNG KOMERSIAL PADA KAWASAN BANDAR UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO**

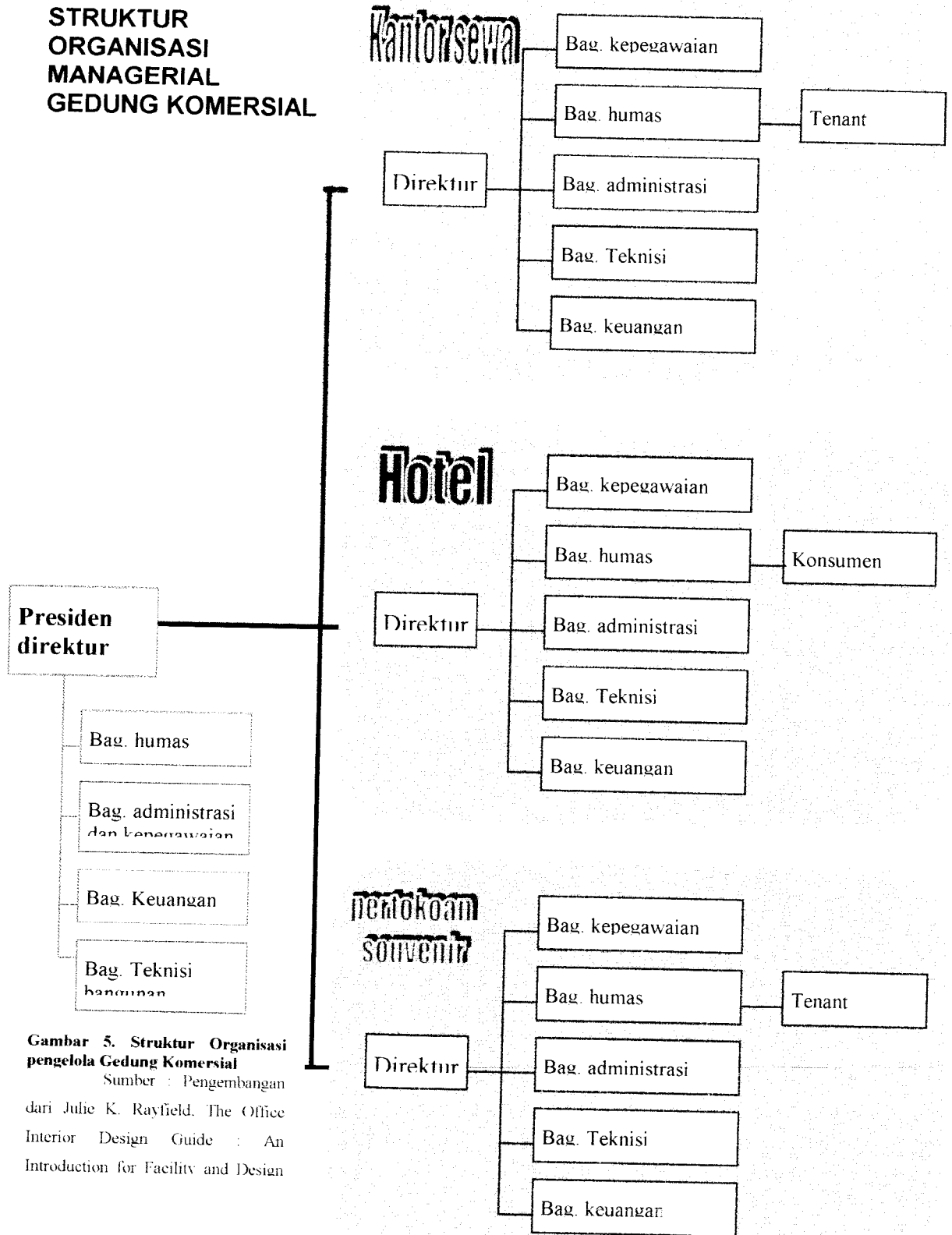
### **3.1. ANALISA ORGANISASI MANAGERIAL**

Tahap analisa organisasi managerial dilakukan untuk membuat perumusan penyelenggaraan tiap-tiap fungsi yang ada pada Gedung Komersial ini. Hal ini dilakukan untuk menentukan kebutuhan ruang apa sajakah yang digunakan untuk tiap-tiap personel pada masing-masing fungsi di dalam gedung komersial ini.

Sebelum itu perlu dibuat struktur organisasi perusahaan pengelola dari Gedung Komersial ini untuk mendapatkan tugas dan wewenang dari elemen-elemen organisasi sehingga jelas tugas dan kewajibannya masing-masing dalam keberlangsungan keseluruhan proses kegiatan yang ada di Gedung Komersial ini.

Sistem managerial pada Gedung Komersial di kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo memiliki sebuah sistem umum yang mengatur Gedung komersial secara umum dan tiga subsistem yang masing-masing mengatur fungsi hotel, kantor sewa dan pertokoan Souvenir. Walaupun sistem ini dinilai kurang efisien karena akan membuat jumlah karyawan menjadi banyak, akan tetapi hal ini lebih dimaksudkan untuk mendapatkan optimalisasi dari fungsi-fungsi yang ada dan juga mengoptimalkan kinerja dari para karyawan, sebab masing-masing fungsi diatur oleh staff-staff yang ahli dibidangnya tanpa harus mengurus manajemen fungsi lain. Berikut adalah struktur organisasi perusahaan pengelola Gedung Komersial pada Kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo :





**Gambar 5. Struktur Organisasi pengelola Gedung Komersial**

Sumber : Pengembangan dari Julie K. Rayfield. The Office Interior Design Guide : An Introduction for Facility and Design



# Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

## **Aktifitas-aktifitas yang terjadi.**

Aktifitas yang terjadi dalam Gedung Komersial ini terbagi dalam tiga fungsi yaitu :

1. Kelompok Fungsi Utama
2. Kelompok Fungsi Pelengkap.
3. Kelompok Fungsi Penunjang.

**Tabel 12 : Aktifitas dan pelaku pada fungsi utama**

No	Fungsi	Pelaku	Perilaku/ aktivitas
1	Kantor Sewa	Penyewa, pengunjung	Penyewa : bekerja, istirahat, makan siang, lembur Umum : membuat janji, menunggu, pertemuan bisnis termasuk proses transaksi.
2	Hotel	Staff, tamu	Tamu : istirahat, makan dan minum, kerja. Staff : administrasi, cleaning, laundry, food and beverage preparation
3	Pertokoan Souvenir	Penyewa, pengunjung	Penyewa : distribusi barang, merchandise, pergudangan, jaga toko, transaksi, istirahat Pengunjung : rekreasi melihat- lihat merchandise, makan dan minum, berbelanja souvenir.

Sumber : analisa penulis



**Tabel 13 : Aktivitas dan pelaku pada fungsi pelengkap**

No	Fungsi	Pemakai	Perilaku/ Aktivitas
1	Fasilitas konferensi dan konvensi	Staff, pengunjung, penyewa	Staff : administrasi, cleaning, preparing Pengunjung : menyaksikan undangan presentasi atau fashion show, pertemuan, makan dan minum Penyewa : persiapan presentasi, pertemuan
2	Eksekutif Club	Staff, pengunjung	Staff : administrasi, cleaning Pengunjung : presentasi, pertemuan, lobbying
3	Fasilitas hiburan 1. restaurant 2. pub	Staff, pengunjung	Pengunjung : makan dan minum, relaks, mendengarkan musik secara langsung (live show)

Sumber : analisa penulis

**Tabel 14 : Aktivitas dan pelaku pada fungsi penunjang**

No	Fungsi	Pelaku	Perilaku/ Aktivitas
1	1. parkir 2. pengelola (manajemen bangunan) 3. ruang pengikat kegiatan 4. ruang mekanikal elektrik	Staff, pengunjung Staff Pengunjung Staff	Parkir kendaraan Staff : pertemuan dengan eksternal klien (penyewa dan supplier), administrasi bangunan. Berinteraksi Mengatur pengoperasian dan menjaga kinerja mesin-mesin yang ada pada ruang MEE

Sumber : analisa penulis



### 3.2. ANALISA KEGIATAN

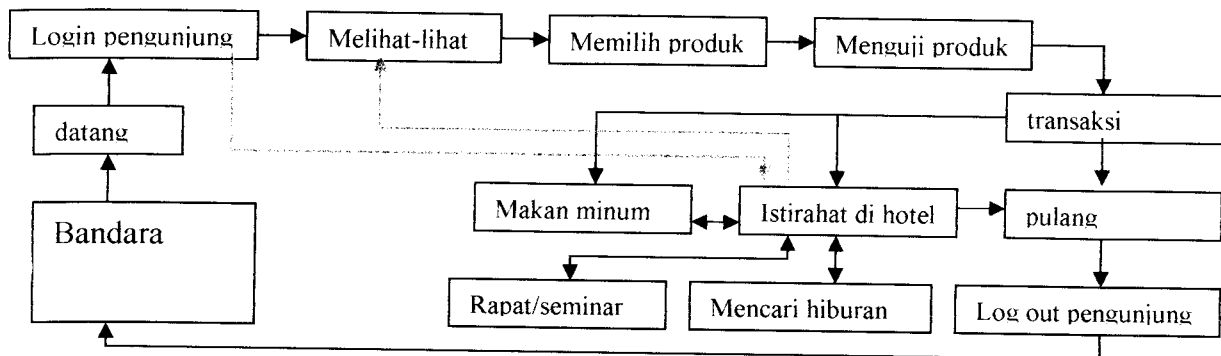
#### Proses kerja dari kegiatan-kegiatan yang ada

Analisa kegiatan dilakukan untuk mengetahui ruang-ruang apa sajakah yang dibutuhkan dalam serangkaian kegiatan bisnis sesuai dengan karakter masing-masing bisnis itu sendiri sehingga ruang-ruang tersebut mampu menciptakan efisiensi kerja dan efektifitas kegiatan. Kegiatan yang dianalisa adalah:

##### a. Kegiatan konsumen

Dibedakan menurut jenis bisnis yang dilakukan, yaitu :

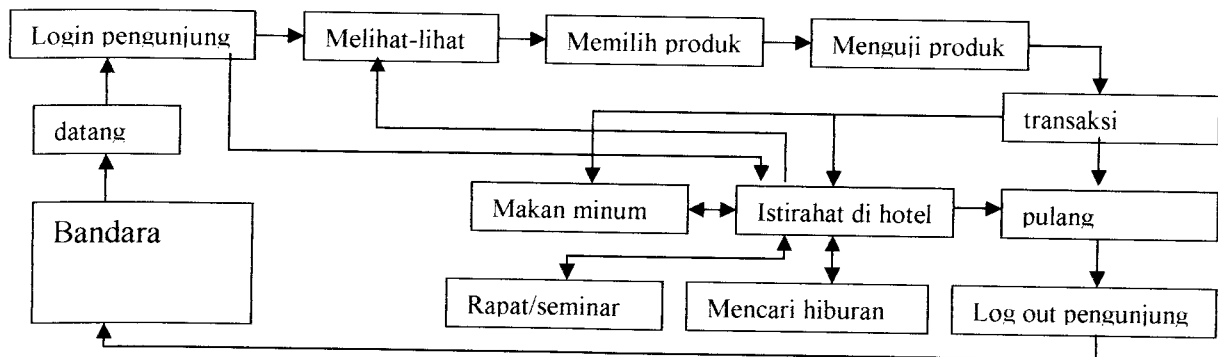
##### 1) Konsumen Tekstil



Gambar 6. : Kegiatan Konsumen Tekstil

Sumber : Pemikiran

##### 2) Konsumen Kulit

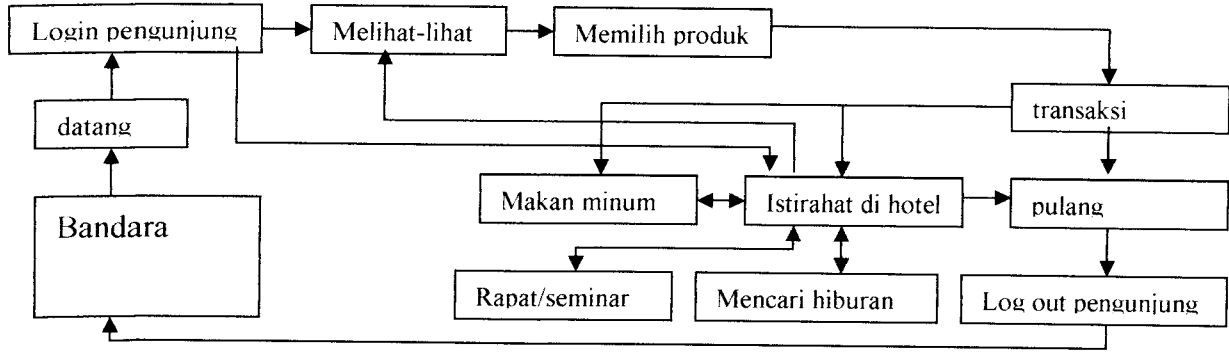


Gambar 7. : Kegiatan Konsumen Kulit

Sumber : Pemikiran



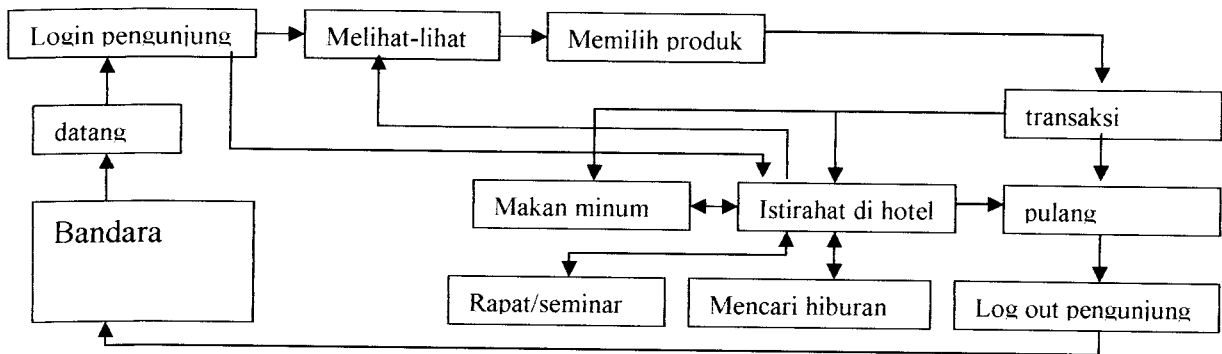
3) Konsumen Lampu Hias



**Gambar 8. : Kegiatan Konsumen Lampu Hias**

Sumber : Pemikiran

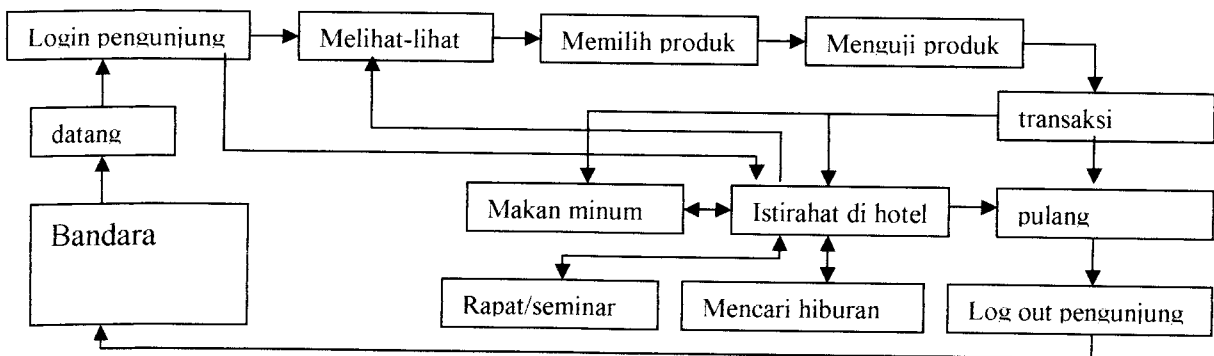
4) Konsumen sparepart elektronik



**Gambar 9. : Kegiatan Konsumen sparepart elektronik**

Sumber : Pemikiran

5) Konsumen kerajinan

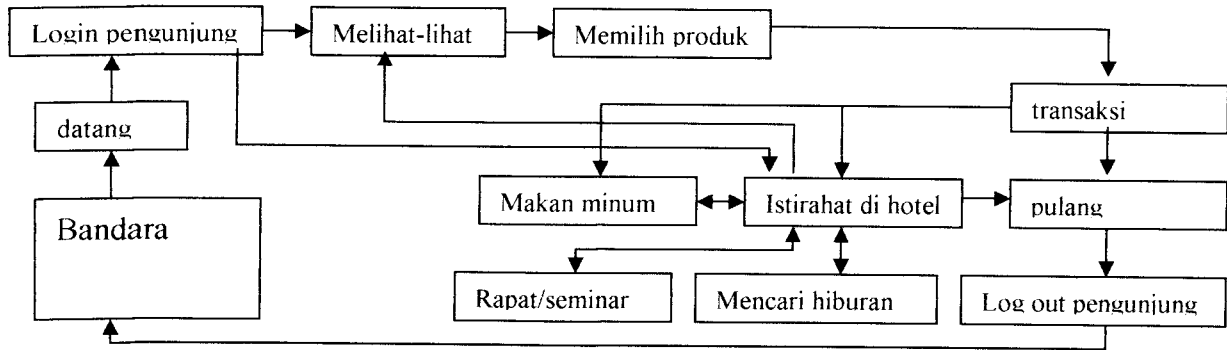


**Gambar 10. : Kegiatan Konsumen Kerajinan**

Sumber : Pemikiran



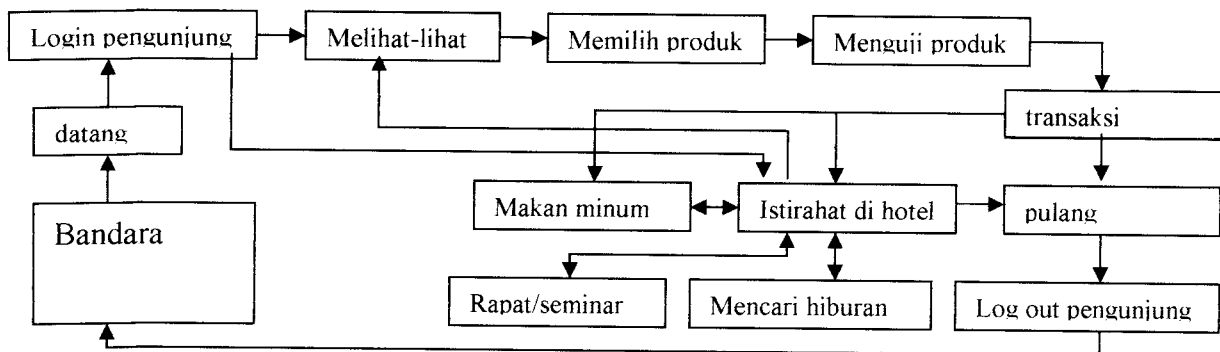
6) Konsumen Batik



**Gambar 11. : Kegiatan Konsumen Batik**

Sumber : Pemikiran

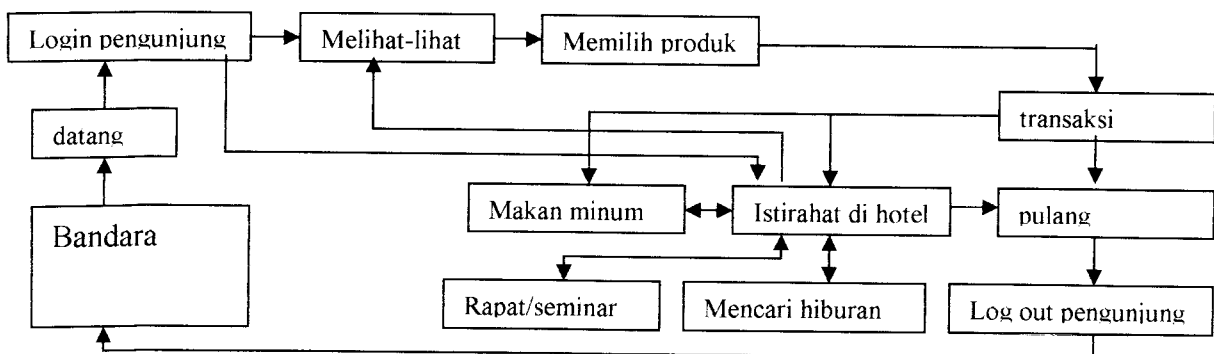
7) Konsumen kayu



**Gambar 12. : Kegiatan Konsumen Kayu**

Sumber : Pemikiran

8) Konsumen Tanaman Bunga



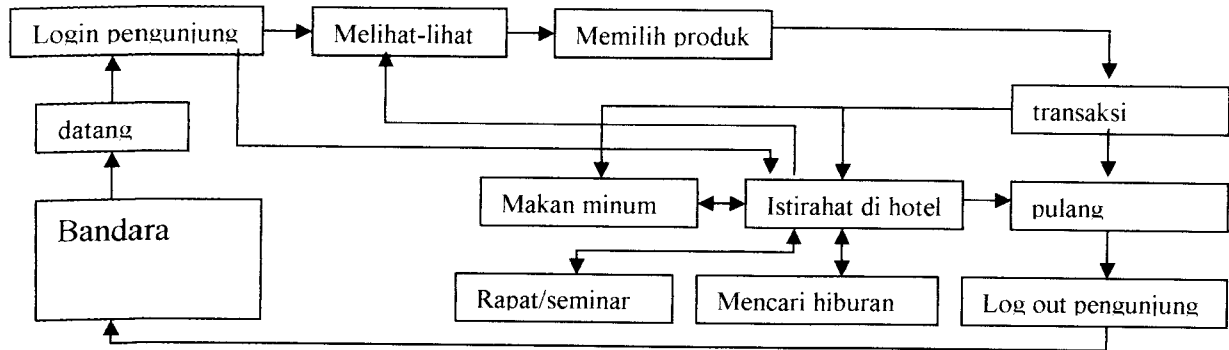
**Gambar 13. : Kegiatan Konsumen Tanaman Bunga**

Sumber : Pemikiran





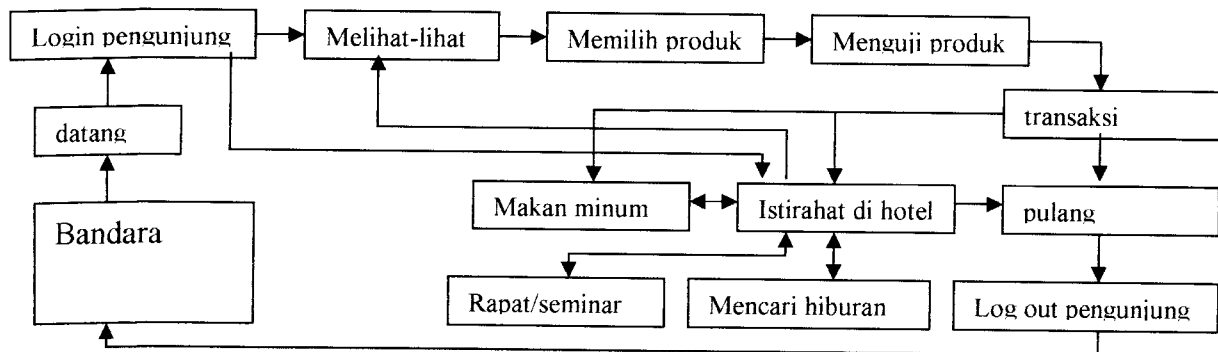
9) Konsumen Garmen



**Gambar 14. : Kegiatan Konsumen Garmen**

Sumber : Pemikiran

10) Konsumen Furniture

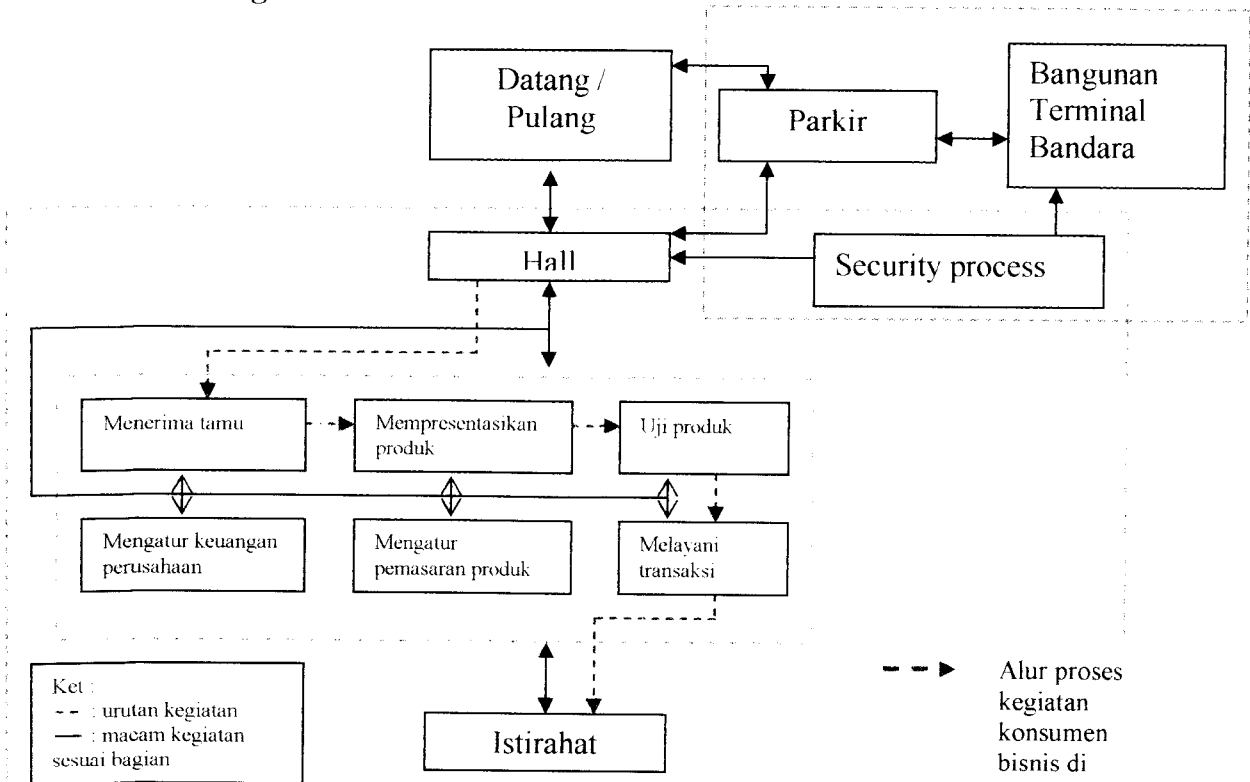


**Gambar 15. : Kegiatan Konsumen Furniture**

Sumber : Pemikiran

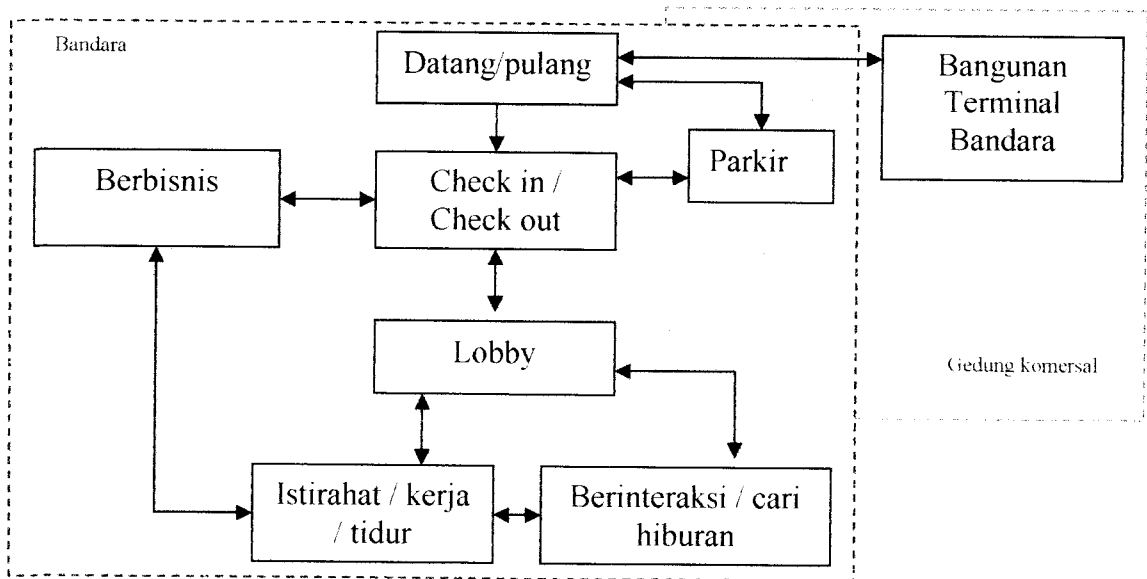


**b. Kegiatan Tenant**



**Gambar 16. : Kegiatan karyawan kantor sewa**  
Sumber : Pemikiran

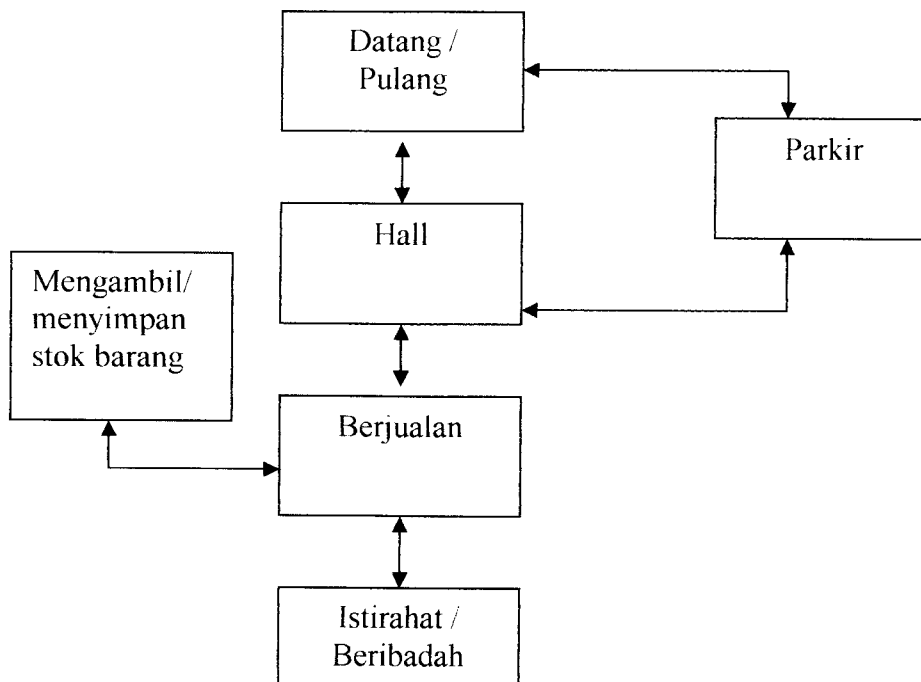
**c. Kegiatan Penyewa kamar hotel**



**Gambar 17. : Kegiatan penyewa kamar hotel**  
Sumber : Pemikiran

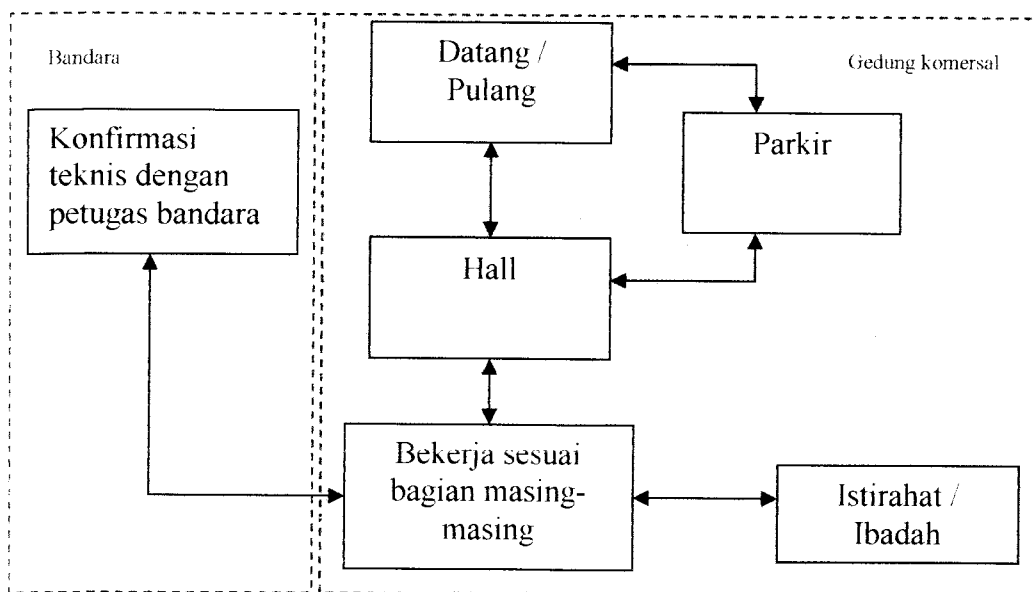


d. Kegiatan Pelaku pada pertokoan Souvenir



Gambar 18. : Kegiatan Pelaku pada pertokoan Souvenir  
Sumber : Pemikiran

e. Kegiatan Pengelola Gedung Komersial



Gambar 19. Kegiatan Pelaku pada pertokoan Souvenir  
Sumber : Pemikiran



## Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

Dari proses aktifitas di atas maka didapat jenis-jenis ruang yang dibutuhkan adalah :

Fungsi hotel :

1. ruang kamar
2. ruang resepsionis
3. ruang lobby
4. restoran
5. pub
6. area parkir
7. ruang servis
8. ruang pengelola

Fungsi kantor sewa :

1. hall
2. ruang kantor terdiri dari :
  - a. ruang peraga
  - b. ruang uji
  - c. ruang work shop
  - d. ruang administrasi
  - e. ruang transaksi
  - f. ruang pemasaran dan promosi
  - g. show room
3. kantin
4. ruang security
5. area parkir
6. restoran
7. ruang konvensi dan konferensi
8. hotel
9. pub
10. eksekutif klub
11. ruang sekurity



12. ruang hiburan(pub)
13. ruang pengelola

Fungsi pertokoan souvenir :

1. ruang toko
2. hall
3. kantin
4. musholla
5. area parkir
6. gudang
7. ruang pengelola

Fungsi Pengelola Gedung Komersial :

1. hall
2. ruang kantor pengelola
3. ruang servis
4. area parkir
5. musholla
6. kantin
7. ruang mekanikal elektrik
8. ruang keamanan

### **3.3.ANALISA KEAMANAN**

Pada prinsipnya kegiatan yang ada di dalam gedung komersial ini tidak memerlukan keamanan yang ekstra ketat karena kegiatan-kegiatan yang ada adalah kegiatan bisnis biasa dan juga pada hotel, kegiatan yang ada juga hanya menginap biasa tanpa ada hal yang perlu pengamanan ekstra. Hanya saja pada entrance konsumen dari bandara memang perlu diadakan pengontrolan ekstra ketat guna mengantisipasi masuknya barang-barang terlarang seperti ; narkoba atau senjata api ilegal.



Maka dari itu ruang-ruang di dalam gedung komersial ini cukup dengan kontrol keamanan standard. Sedangkan kontrol ekstra dilakukan pada tiap-entrance baik itu main entrance maupun entrace barang.

### **3.4.ANALISA KENYAMANAN**

Kenyamanan yang akan dibahas adalah prinsip kenyamanan gerak di dalam bangunan dan pengkondisian udara serta pencahayaan pada ruang-ruang.

Dalam merancang suatu sistem sirkulasi tidak lepas dari bentuk ukuran dan perencanaan ruang gerak yang layak untuk wadah pergerakan kegiatan manusia. Faktor pergerakan manusia akan mempengaruhi besaran ruang terutama ruang sirkulasi, anatomi dari tubuh manusia juga dapat mempengaruhi besaran dari ruang sirkulasi.

Dalam hal ini standard besaran yang digunakan sebagai pedoman untuk bangunan multyifungsi ini dengan menggunakan standard pergerakan manusia normal.

Berikut ini diuraikan berbagai ukuran standar untuk pergerakan :

a. Ruang gerak manusia normal

Ruang gerak untuk manusia normal padawaktu berjalan adalah 80 Cm sedangkan ruang gerak untuk manusia supaya nyaman saat berpapasan adalah 120 Cm.

b. Kebutuhan ruang gerak dalam sekelompok orang

Kebutuhan gerak dari manusia saat dia berkelompok dengan manusia normal adalah 170 Cm untuk berjajar empat orang sedangkan untuk berderet empat orang adalah 200 Cm sedangkan untuk manusia yang membawa barang seperti tas koper, tas ransel dsb, adalah 225 Cm untuk empat orang

c. Ukuran sambil melangkah, kebutuhan-kebutuhan dalam berbagai gerak tubuh

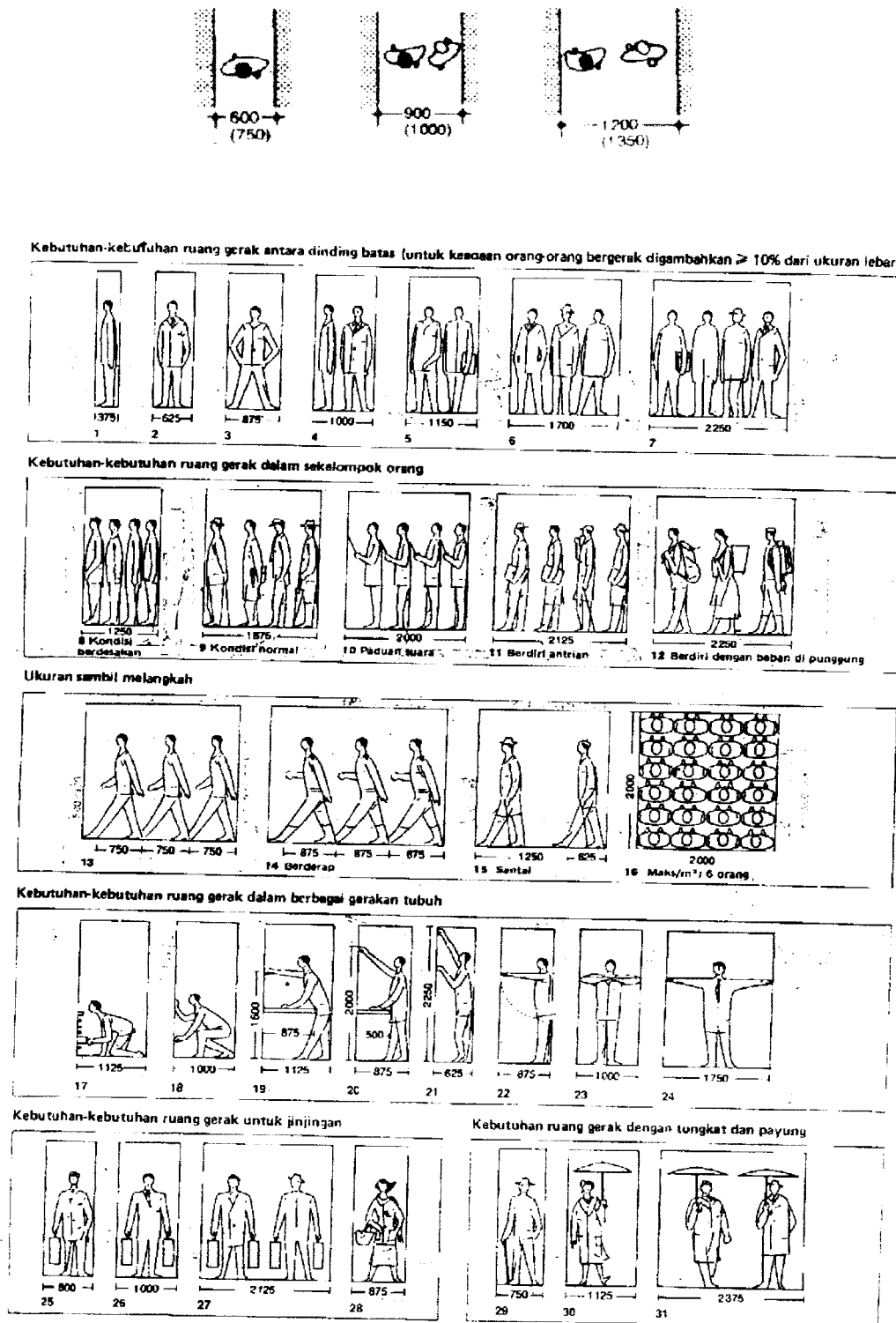
Untuk kebutuhan pergerakan manusia swaat melangkah normal adalah 75 Cm sedangkan untuk langkah yang tergesa atau cepat adalah 87,5 Cm

d. Kebutuhan ruang gerak untuk jinjingan

Pergerakan manusia untuk manusia normal saat dia membawa jinjingan satu orang memerlukan 100Cm



# Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surabaya



**Gambar20. : Standard gerak manusia normal**  
Sumber : Ernst Neufert. 1993, Data Arsitek Jilid 1, Erlangga, Jakarta.



Untuk tercapai kenyamanan pada bangunan multifungsi ini maka :

#### 1. Hotel

Untuk area hotel sirkulasi pergerakan yang perlu diperhatikan adalah selasar. Selasar ini harus mempunyai modul minimal 120 Cm sehingga kenyamanan orang berjalan terpenuhi. Kenyamanan lainnya adalah kenyamanan dari sistem pencahayaan dan penghawaan. Pencahayaan pada kamar hotel adalah perpaduan dari pencahayaan alami dan buatan dengan intensitas yang dapat diubah-ubah sesuai keinginan penyewa. Sistem penghawaan buatan dengan AC sistem split untuk kemudahan operasional dan untuk memberikan kenyamanan penuh pada tiap kamar.

#### 2. Kantor Sewa

Pada kantor sewa jarak untuk pengaturan meja dan kursi merupakan faktor penentu terciptanya kenyamanan gerak bagi pengguna yaitu dengan jarak 100 Cm. kenyamanan yang lain adalah tentang penghawaan dan pencahayaan, pada tiap kantor sewa diterapkan penghawaan buatan dengan AC sistem sentral sehingga pada tiap-tiap ruang mendapatkan intensitas penghawaan yang sama. Untuk pencahayaan utama adalah pencahayaan buatan dengan lampu fluoresent untuk menghindari radiasi panas dari lampu bila lampu yang dipakai adalah lampu pijar sedangkan untuk pencahayaan tambahan adalah pencahayaan buatan untuk mendapatkan suasana yang alami.

#### 3. Toko Souvenir

Untuk kenyamanan gerak pada toko souvenir maka harus diperhitungkan pula pergerakan manusia dengan tas sehingga modul yang didapat adalah 100 Cm untuk setiap orang. Tentang penghawaan maka pada area pertokoan kondisinya disamakan dengan kantor sewa yaitu dengan AC sistem sentral untuk mendapatkan intensitas yang sama pada tiap-tiap toko. Pencahayaan pada area pertokoan souvenir murni dari pencahayaan buatan yang dilengkapi dengan terminal-terminal arus agar penyesuaian kebutuhan dapat dilakukan dengan mudah misalnya menambah lampu-lampu hias pada etalase toko agar terlihat lebih menarik.

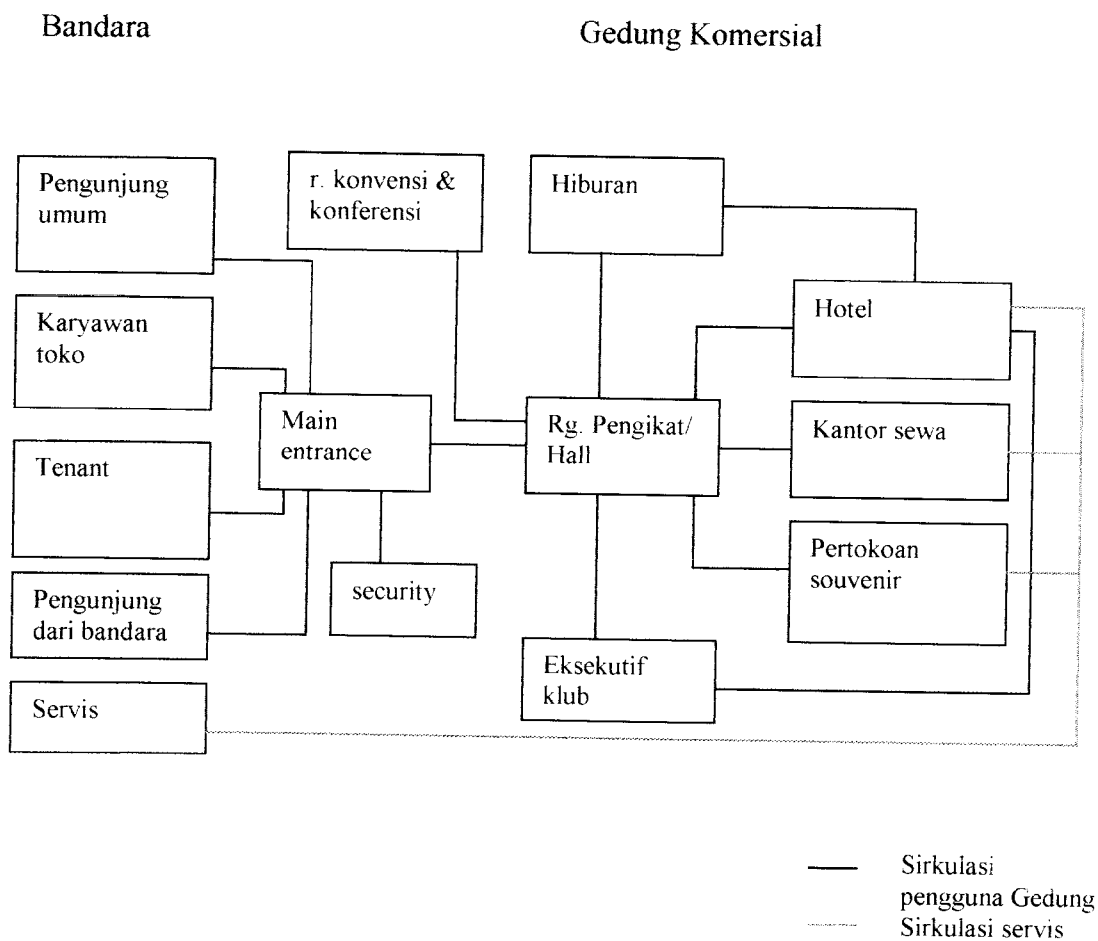




### 3.5. ANALISA SIRKULASI

#### 3.5.1. Pola Sirkulasi

Pada dasarnya sistem sirkulasi dalam bangunan diatur melalui main entrance yang terdiri dari side entrance untuk tiap macam pengguna yang berbeda untuk memudahkan pengontrolan keamanan terutama bagi pengunjung dari bandara. Kemudian diarahkan menuju ruang pengikat kegiatan agar tercipta integritas fungsi, setelah itu diarahkan menuju ruang-ruang yang dituju. Secara skematis sistem sirkulasi dalam Gedung Komersial ini dapat dilihat pada bagan dibawah ini :

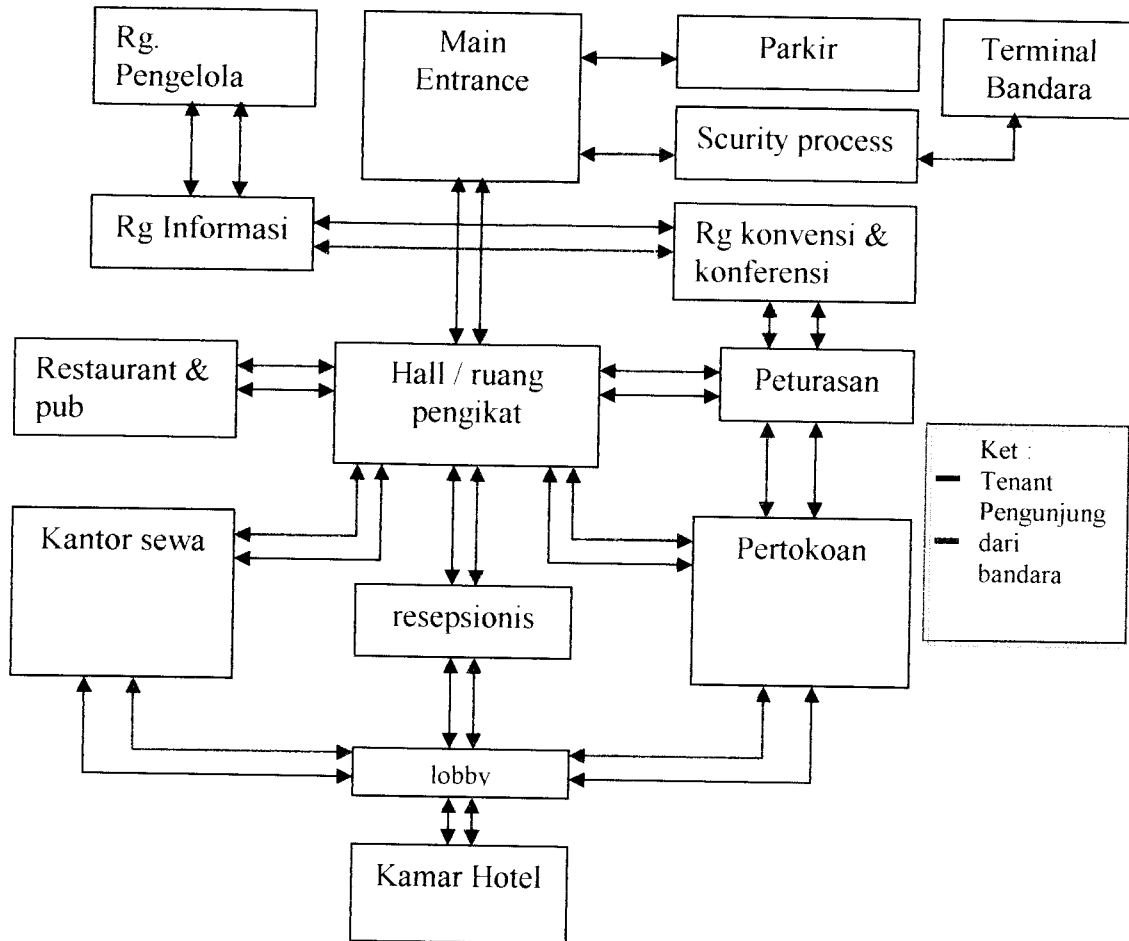


**Gambar 21. : Skema sistem sirkulasi dalam bangunan**

Sumber : pemikiran

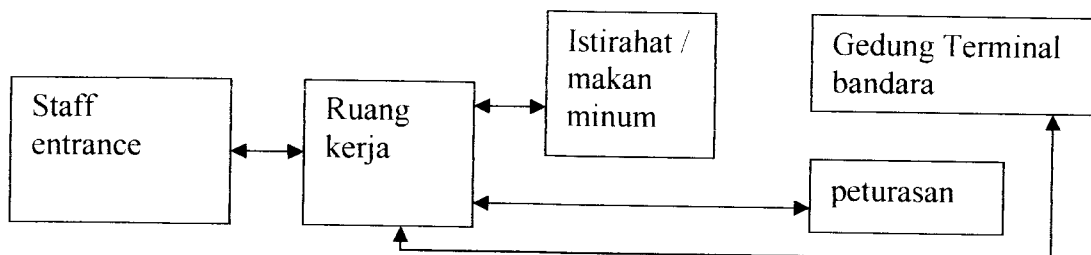


3.5.1.1.Sirkulasi tenant dan pengunjung



Gambar 22. :Sirkulasi tenant dan pengunjung  
Sumber : Pemikiran

3.5.1.2.Sirkulasi pengelola Gedung

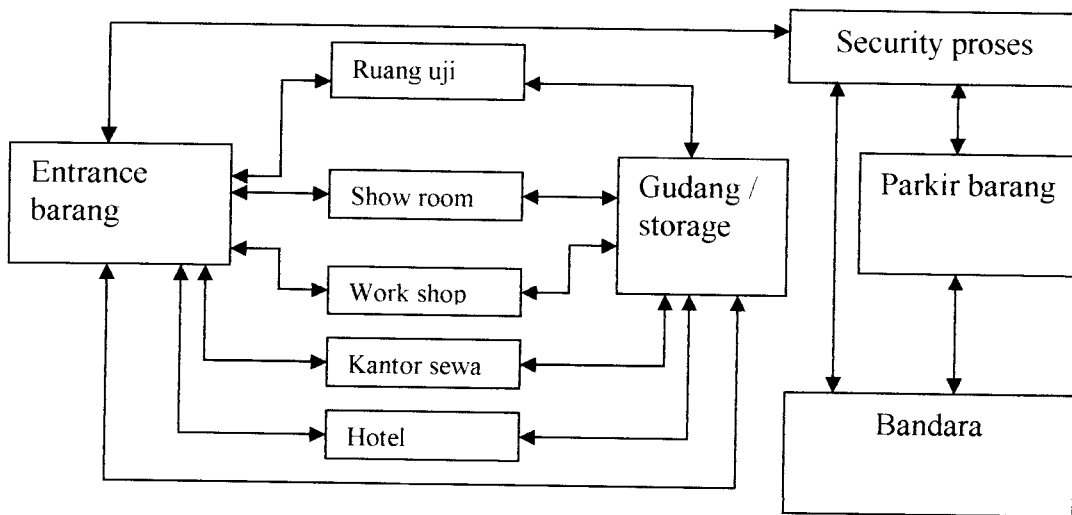


Gambar 23. :Sirkulasi pengelola Gedung  
Sumber : Pemikiran



### 3.5.1.3. Sirkulasi barang

Proses pergerakan barang di dalam bangunan sangatlah penting untuk diatur, untuk itu diperlukan entrance khusus barang agar tidak mengganggu aktifitas dalam bangunan. Untuk menjaga keamanan dari kemungkinan-kemungkinan yang tidak diinginkan seperti penyelundupan atau masuknya narkotika dan obat terlarang maka diperlukan pemeriksaan untuk tiap barang yang masuk dan keluar dari gedung komersial ini. Berikut adalah bagan yang menunjukkan proses pergerakan barang di dalam gedung komersial :

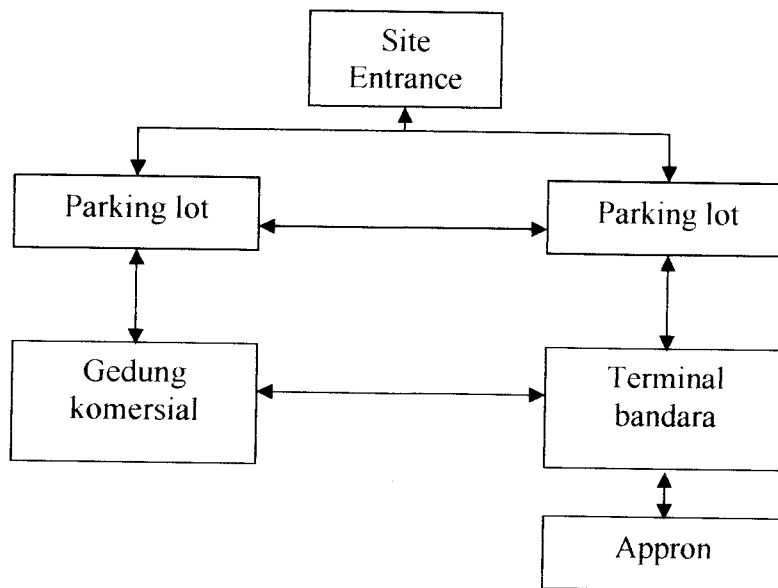


Gambar 24. :Sirkulasi barang  
Sumber : Pemikiran

### 3.5.2. Hubungan dengan sistem sirkulasi primer dalam tapak bandar udara Internasional Adisumarmo

Pola sirkulasi yang terjadi pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo secara umum dapat diperlihatkan melalui bagan 3.10. Bagan tersebut menunjukkan hubungan antara gedung komersial dengan gedung terminal Bandar Udara dan area parkir yang disediakan serta hubungan dengan site entrance bandara.





**Gambar 25. : Hubungan gedung komersial dengan sirkulasi primer**

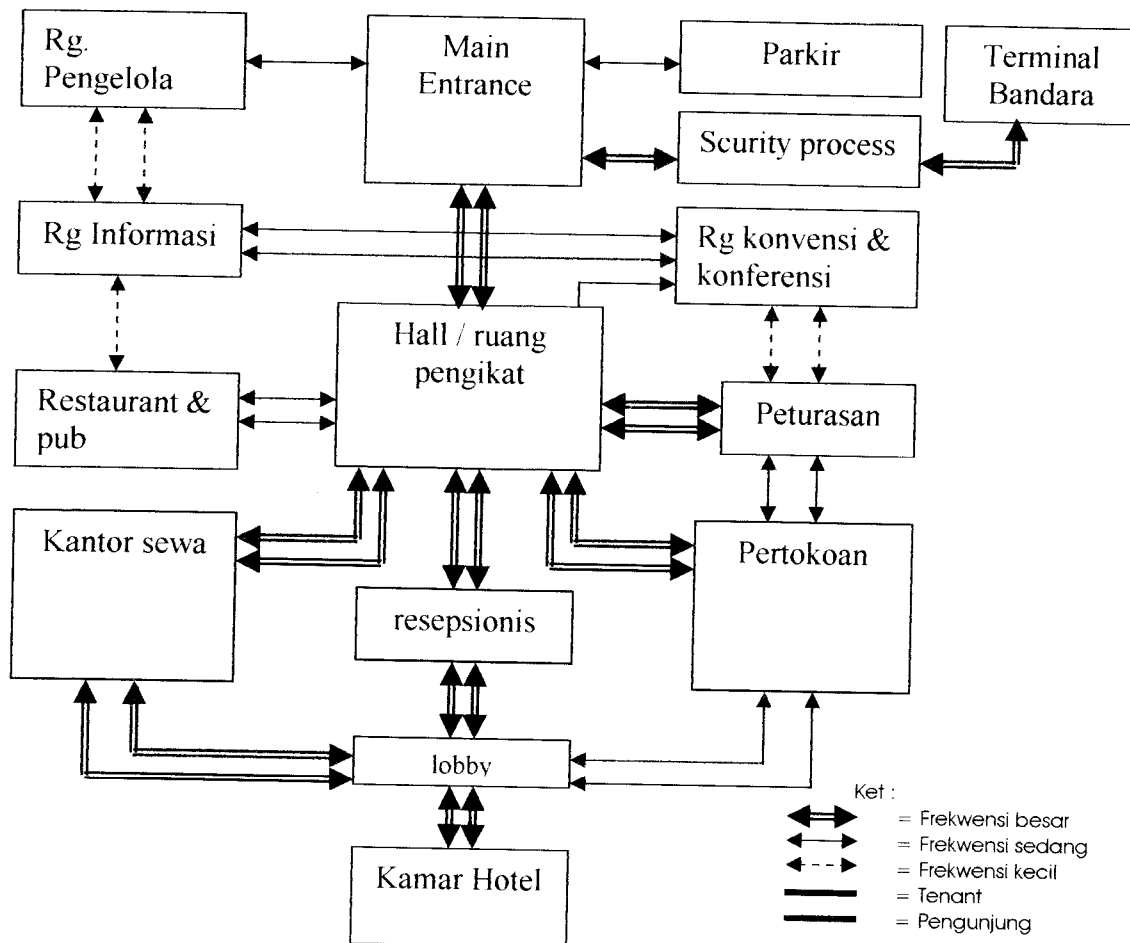
Sumber : Analisis penulis dari site plan bandara

### 3.6. ANALISA KONTAK DAN FREKWENSI

Proses kegiatan yang terjadi di dalam tiap-tiap fungsi dalam gedung komersial ini akan mempengaruhi hubungan jauh dekat antara ruang satu dengan ruang lainnya sehingga perlu analisa kontak dari masing-masing kegiatan dan frekwensi hubungan untuk mendapatkan efisiensi dalam proses kegiatan tersebut.

Frekwensi kontak kegiatan yang akan menentukan pola tata ruang yang efisien, dan pada akhirnya tujuan ekonomis dalam fungsi bangunan ini adpat tercapai. Diagram kontak dan frekwensi kegiatan dalam gedung komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo dapat ditunjukkan pada bagan 3.11:





Gambar 26. : Diagram kontak dan frekwensi dalam bangunan komersial

Sumber : pemikiran

### 3.7.FLEKSIBILITAS RUANG KANTOR SEWA

#### 3.7.1. Pengertian fleksibilitas

1. Adalah kelenturan, kemampuan untuk menyesuaikan diri (WJS. Poerwadarminto, 1977, hal 243)
2. Kemampuan untuk menerima perubahan-perubahan(Gunawan Hari, 1991, hal 40)

#### Fleksibilitas Ruang

Adalah kemampuan suatu ruang untuk menerima perubahan-perubahan terhadap fungsi, dikarenakan perubahan kapasitas dan susunan pengisi ruangnya tanpa merubah keseluruhan elemen utama pembentuk ruangnya, dan perubahan-perubahan hanya pada



elemen pengisi. Kebutuhan fleksibilitas ruang didasarkan pada (Gunawan Hari, 1991, hal 39)

- a. Faktor manusia, dimana manusia mempunyai sifat yang dinamis, tidak menyukai hal-hal yang statis, pergeseran akibat kemajuan teknologi dan kebutuhan ruang yang selalu berkembang, dimana erat sekali dengan aktifitas-aktifitas dan produktifitas manusia.
- b. Kemampuan teknologi dimana perlengkapan selalu berkembang baik dari fungsi estetika maupun dimensinya.
- c. Faktor ekonomis, perkembangan industri bangunan pada umumnya menyesuaikan dengan nilai-nilai kehidupan yang ekonomis dewasa ini.
- d. Faktor permintaan, faktor dimana permintaan kebutuhan luasan kantor disesuaikan dengan standar luasan terkecil yang mampu memenuhi kebutuhan penyewa.

Fleksibilitas suatu ruang memungkinkan perubahan susunan dan pengisi ruang tersebut tanpa merubah keseluruhan ruang. Bentuk-bentuk fleksibilitas ruang adalah (Gunawan Hari, 1991, hal 40)

- a. Fleksibilitas dalam suatu ruang, dimana ruang dapat digunakan untuk beberapa kegiatan yang berubah-ubah dengan menggantikan susunan perabot, sifat ini ditentukan oleh dimensi dan bentuk ruang dimana dengan perencanaan secara modular, fleksibilitas ruang dapat dicapai secara optimal.
- b. Fleksibilitas antar ruang, yang timbul karena adanya pergantian atau pertukaran fungsi ruang. Dalam sistem modular dipergunakan dinding partisi yang dapat dipindahkan (*movable*) sehingga dapat dibuat ruang lain dengan fungsi yang baru sesuai dengan kebutuhan.

### **3.8. ANALISA MODUL RUANG**

#### **Modul Ruang**

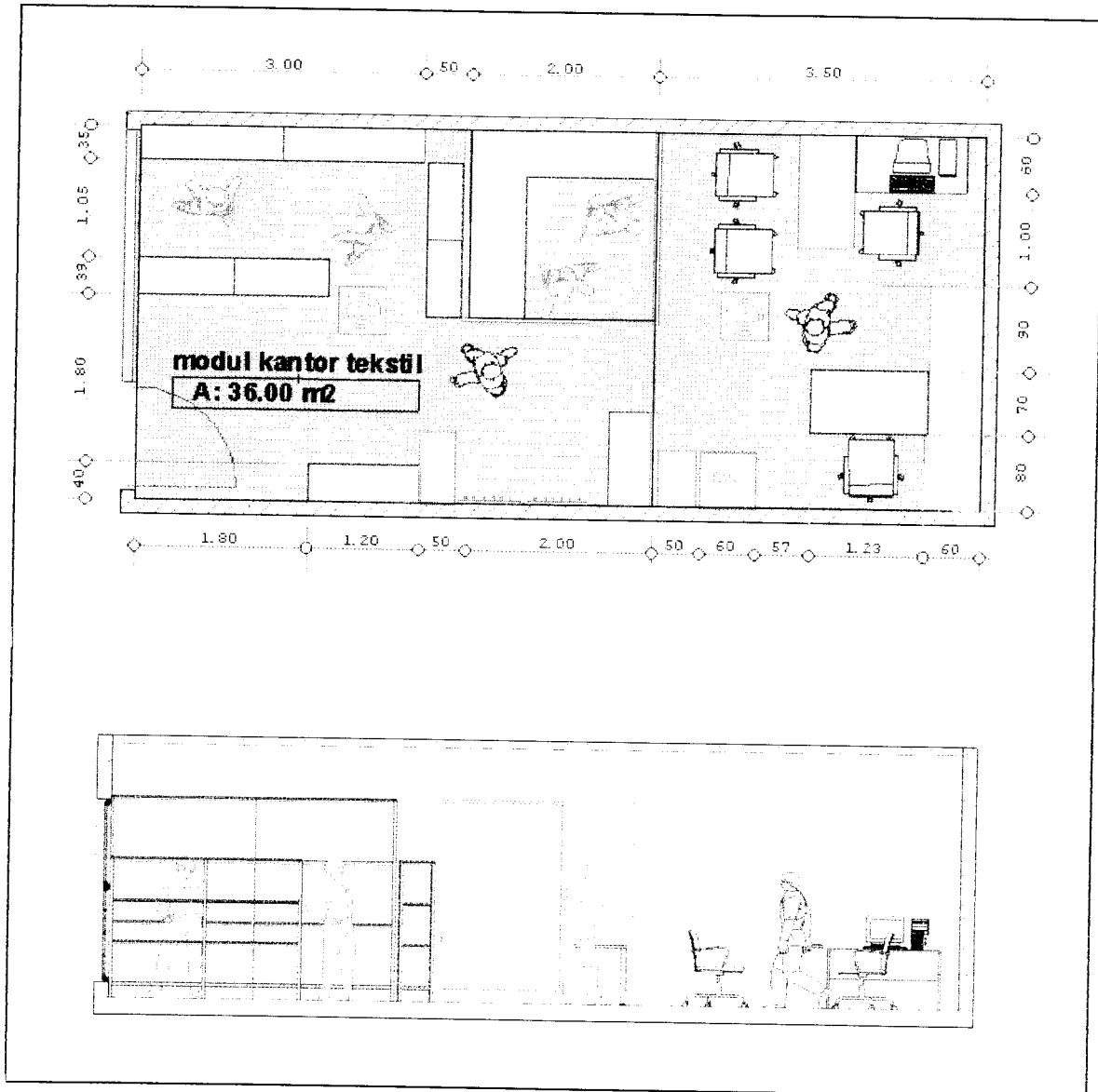
##### **1. Kantor Sewa**

Pada Bab II telah diulas mengenai karakteristik konsumen dari tiap-tiap jenis bisnis dan proses dari serangkaian aktifitas bisnisnya. Tiap-tiap karakteristik tersebut akan mempengaruhi kebutuhan ruang dan perlengkapan-perengkapannya.



a. Bisnis Tekstil

Modul ruang kantor berdasarkan ulasan karakteristik konsumen produk tekstil, maka ruang kantor bisnis tekstil memiliki ruang peraga dengan menampilkan contoh-contoh kain, ruang butik untuk menampilkan aplikasi kain pada busana, ruang pengujian kualitas kain dengan sinar ultraviolet, ruang untuk melakukan transaksi, ruang marketing dan promosi yang dilengkapi fasilitas koneksi internet.

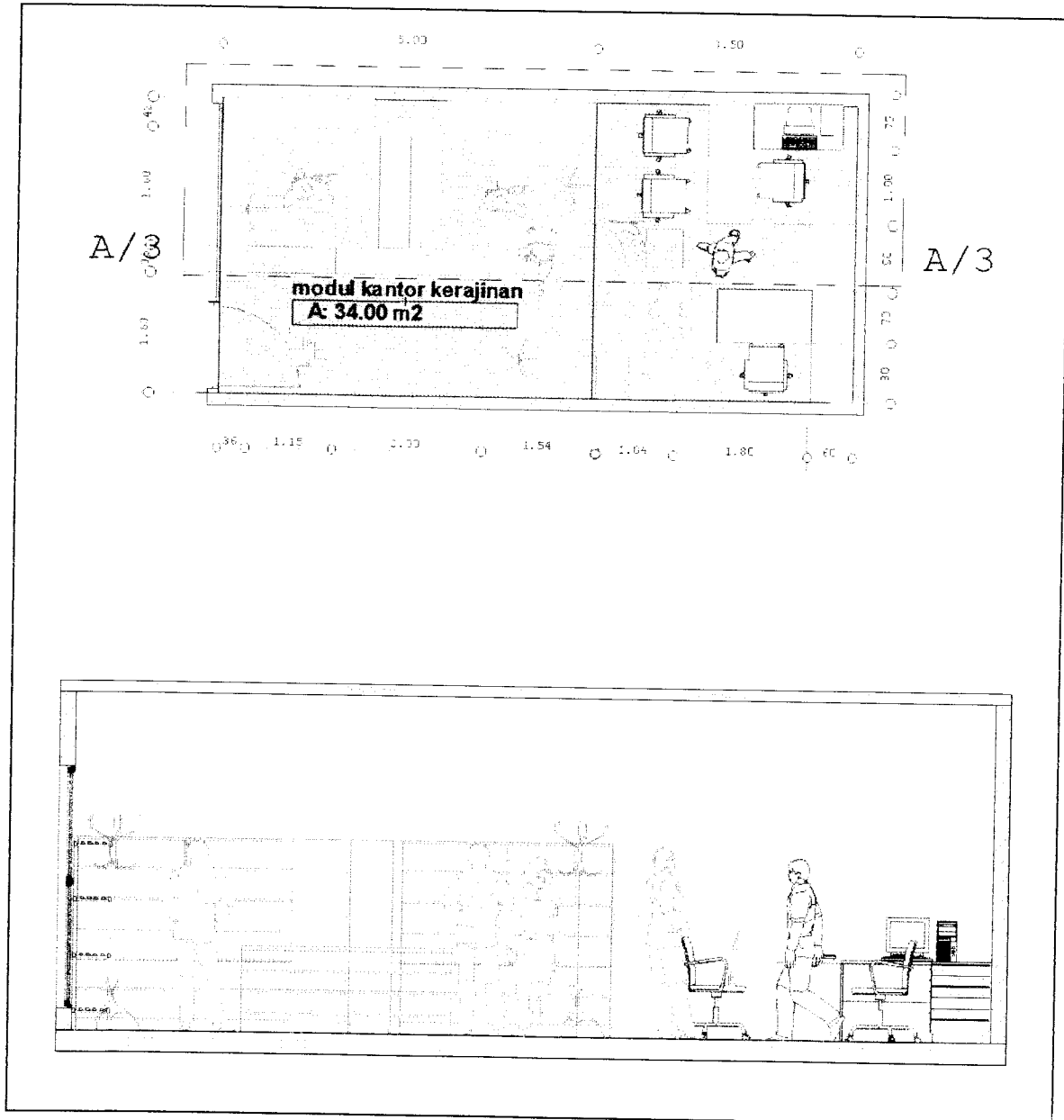


Gambar 27. : Modul Ruang Kantor Tekstil  
Sumber : Pemikiran



b. Bisnis Kerajinan

Modul ruang untuk kantor bisnis kerajinan ruang-ruang yang diperlukan adalah ruang show room untuk menampilkan produk-produk kerajinan, ruang administrasi berupa ruang promosi dan ruang untuk bertransaksi.



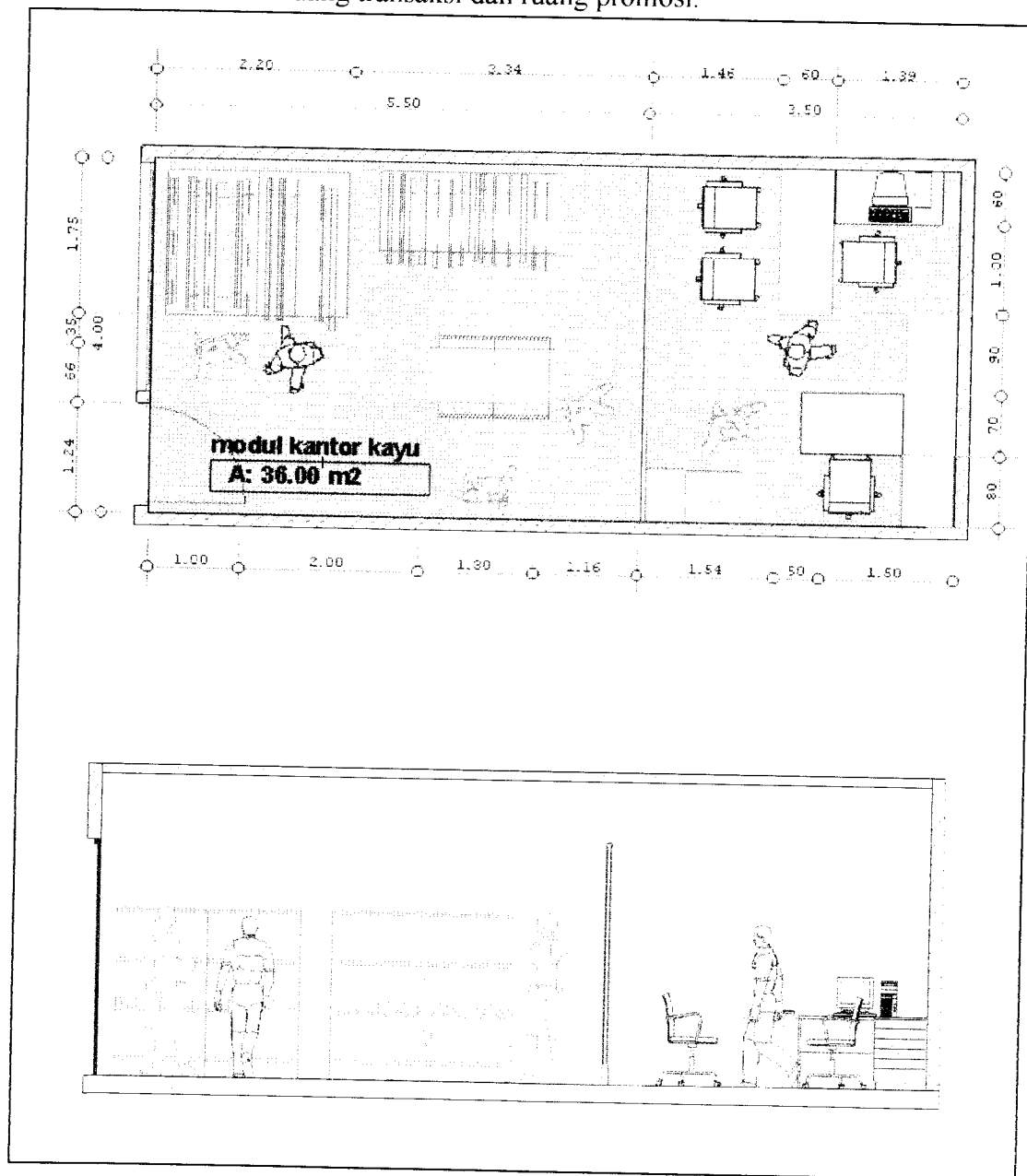
Gambar 28.: Modul Ruang Kantor Kerajinan  
Sumber : Pemikiran





c. Bisnis Kayu

Modul ruang untuk kantor bisnis kayu, ruang yang diperlukan adalah ruang untuk menampilkan contoh-contoh kayu yang dipasarkan, ruang uji kayu yang lengkap dengan peralatan uji yaitu alat uji beban, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.

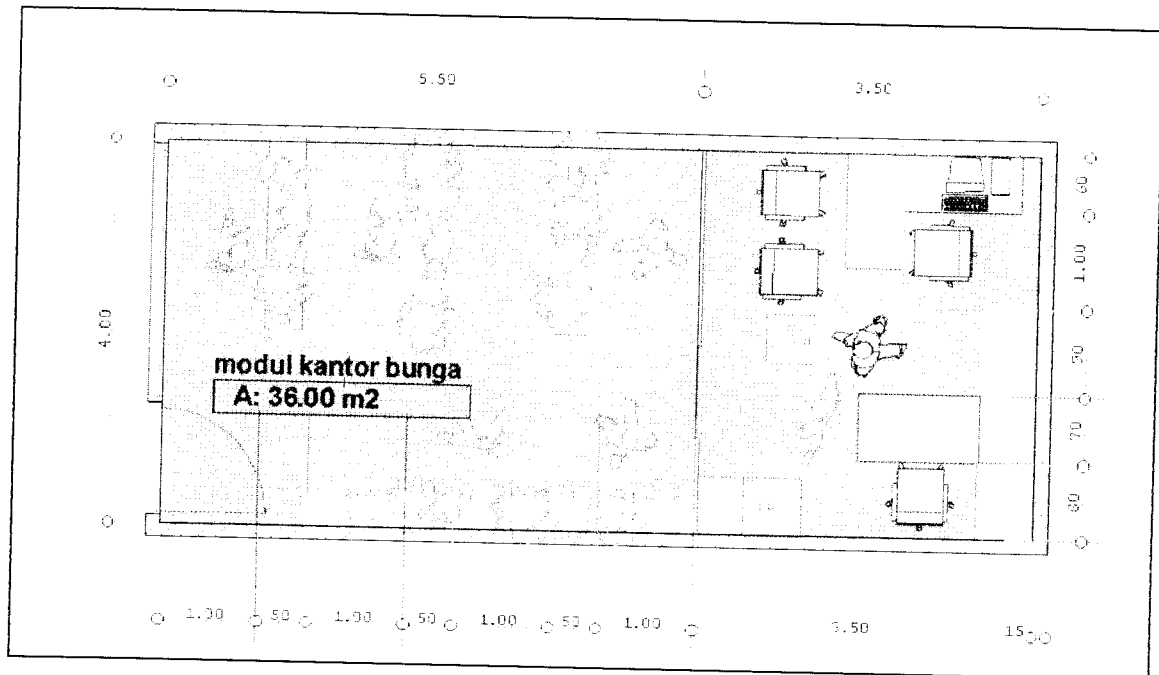


Gambar 29.: Modul Ruang Kantor Kayu  
Sumber : Pemikiran



d. Bisnis Tanaman Bunga

Modul ruang untuk kantor bisnis tanaman bunga, ruang yang diperlukan adalah ruang tempat bunga berupa ruang dengan pencahayaan alami dan penghawaan alami pula karena untuk menjaga agar tanaman tetap hidup, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.

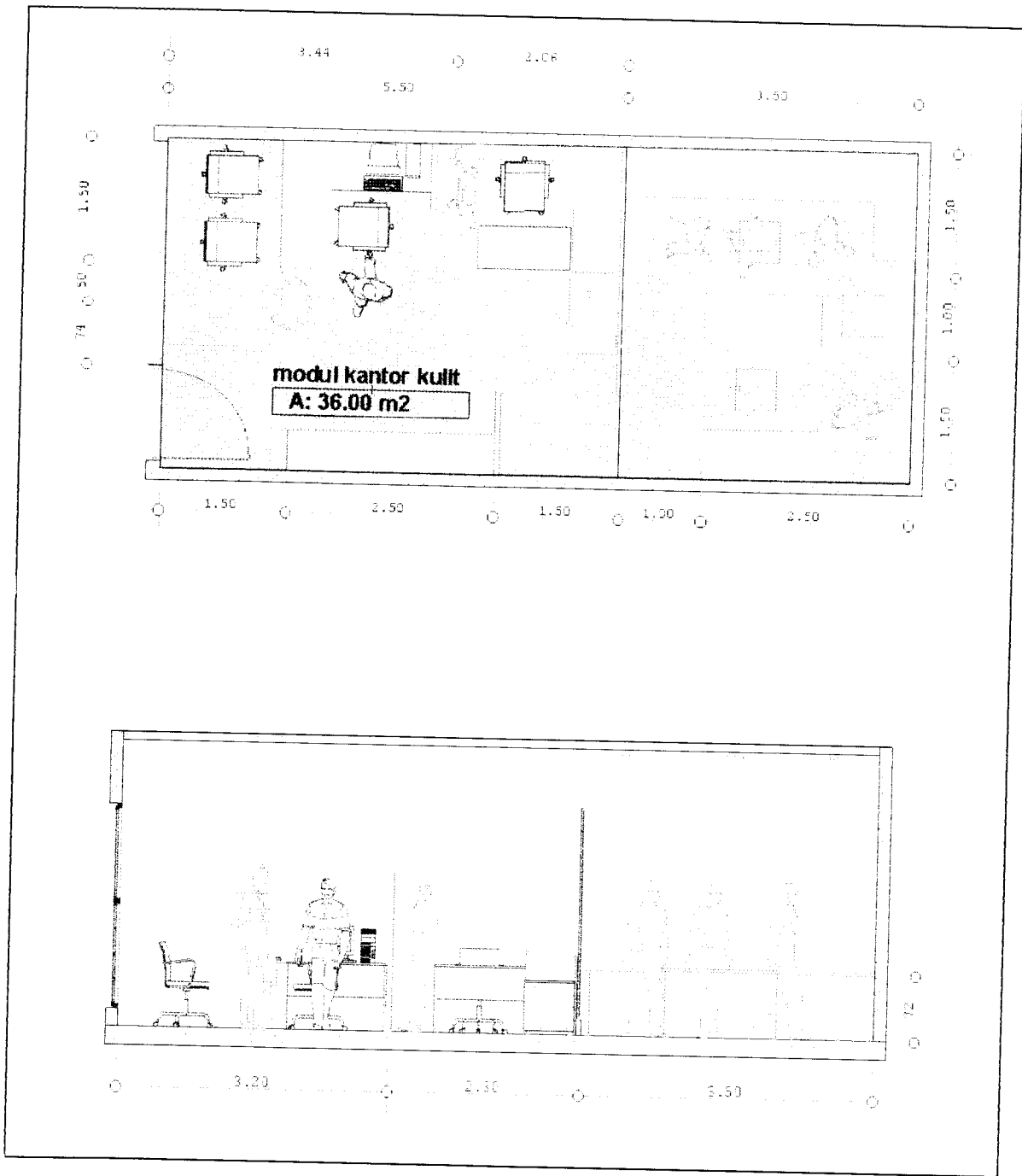


Gambar 30.: Modul Ruang Kantor Bunga  
Sumber : Pemikiran

e. Bisnis Kulit

Modul ruang untuk kantor bisnis kulit terdiri dari ruang pemajangan contoh kulit, ruang ini harus didesain tanpa ventilasi dengan penghawaan buatan ekstra dingin dan diusahakan serapat mungkin untuk menghindari menyebarnya bau kulit yang menyengat, begitu juga untuk ruang pengujian harus diperlakukan sama, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.



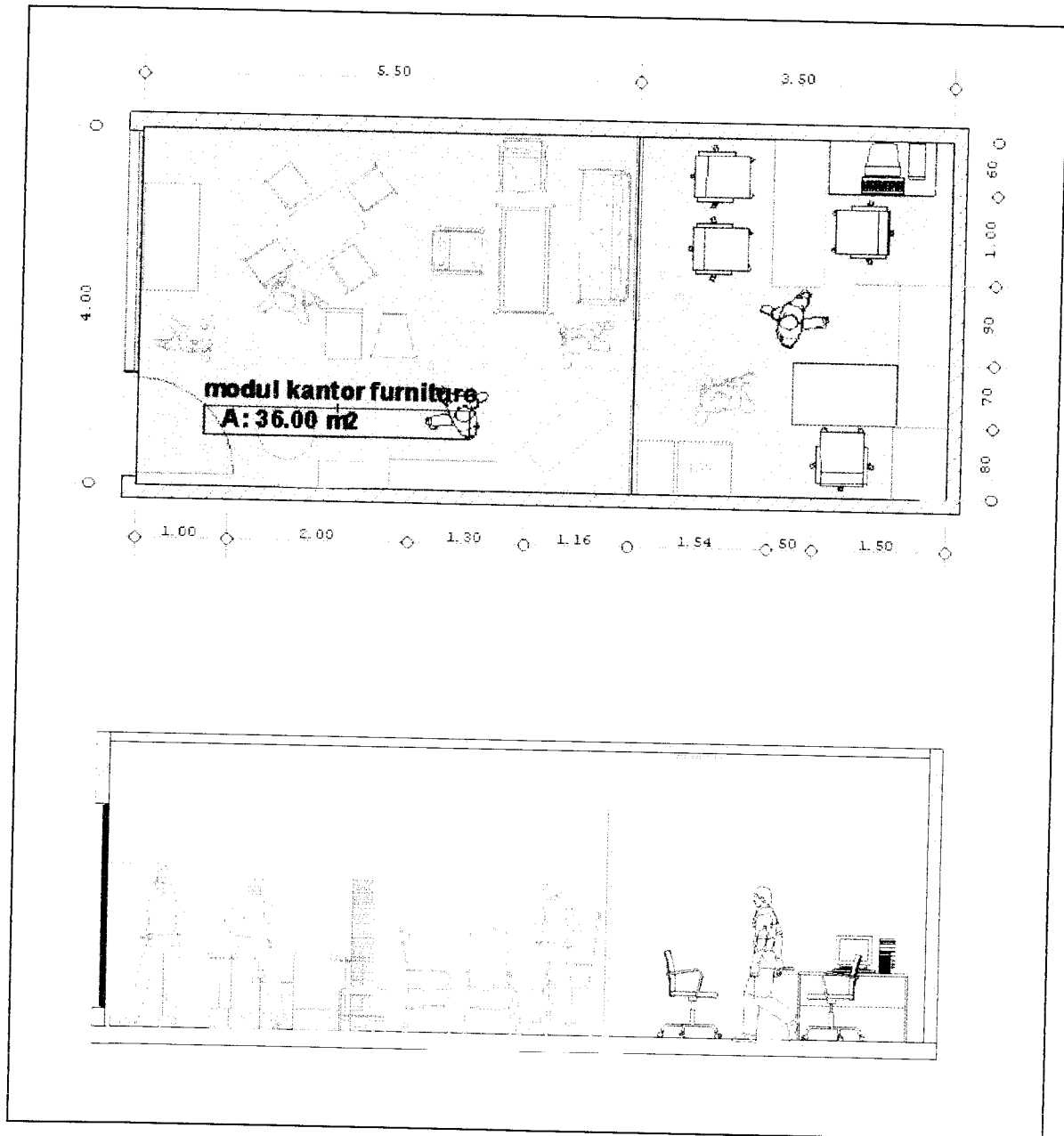


Gambar 31. : Modul Ruang Kantor Kulit  
Sumber : Pemikiran



f. Bisnis Furniture

Kantor bisnis furniture terdiri dari ruang pameran furniture, ruang uji furniture berupa pengujian kekuatan dengan uji beban, ruang administrasi berupa ruang transaksi dan ruang promosi dan pemasaran.

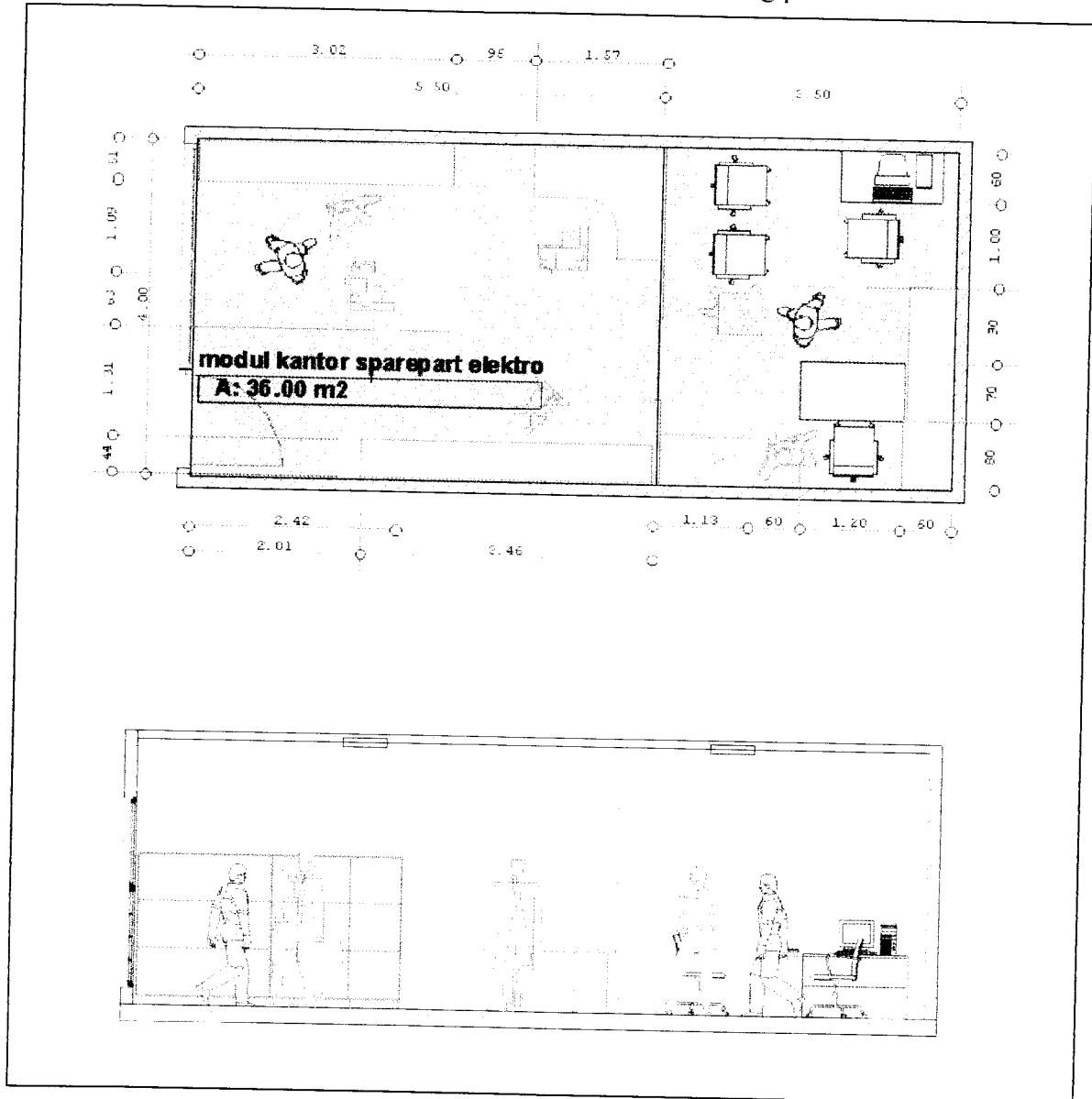


Gambar 32.: Modul Ruang Kantor Furniture  
Sumber : Pemikiran



g. Bisnis Sparepart Elektronik

Kantor bisnis sparepart elektronik membutuhkan ruang display dan demo dari unjuk kerja sparepart yang akan di beli. Ruang ini memerlukan instalasi listrik yang lebih banyak dengan penghawaan alami untuk menghindari kerusakan dari komponen-komponen elektronik yang disebabkan oleh AC. Ruang administrasi dan ruang promosi.



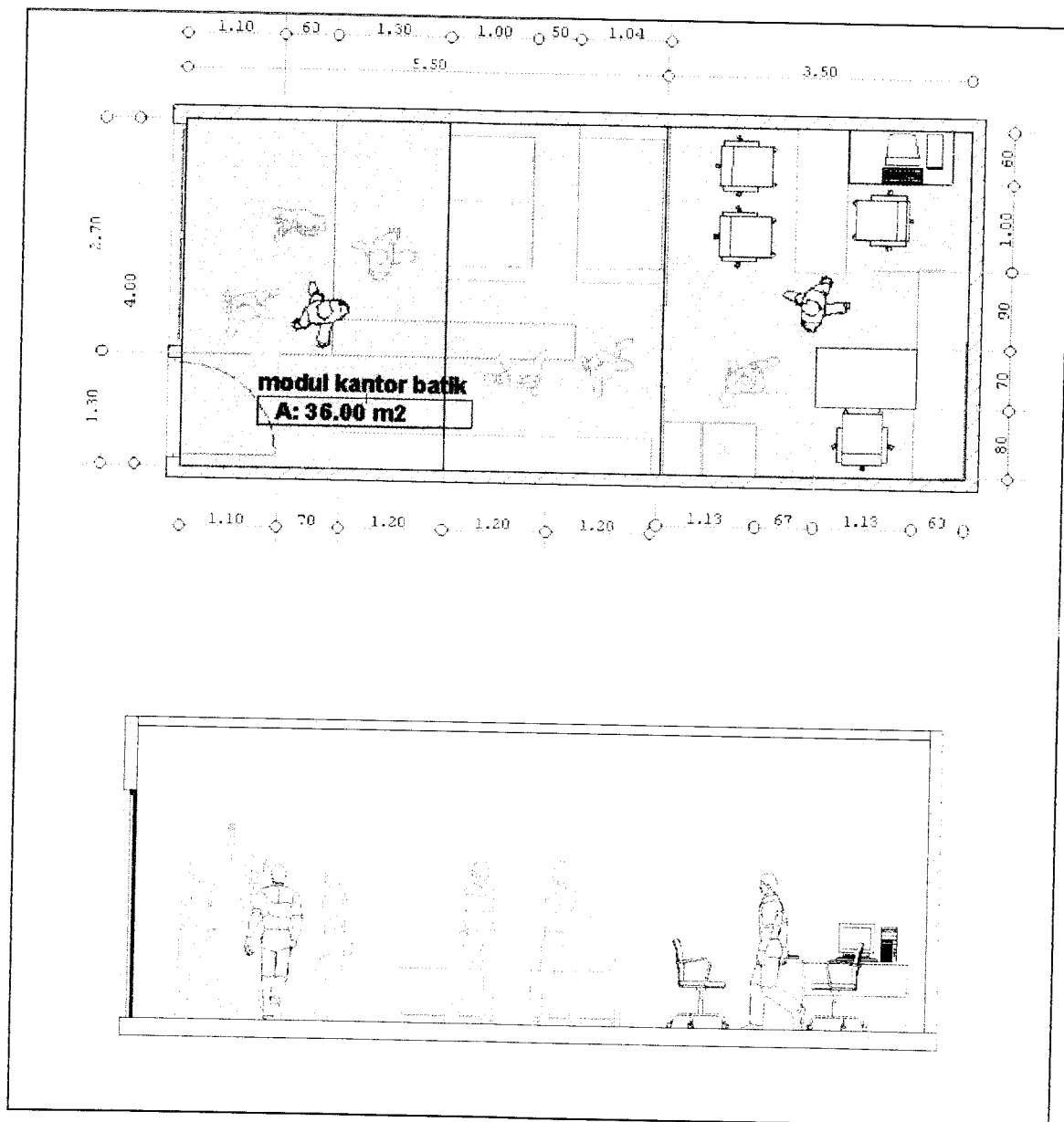
Gambar 33.: Modul Ruang Kantor Sparepart Elektronik

Sumber : Pemikiran



h. Bisnis Batik

Kantor untuk bisnis batik memerlukan ruang peragaan busana jika terjadi transaksi dan jika permintaan pasar tinggi pada waktu yang sama maka akan digelar fashion show dengan menyewa ruang konvensi. Jadi pada kantor ini cukup disediakan ruang peraga ukuran kecil saja. Ruang butik, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.

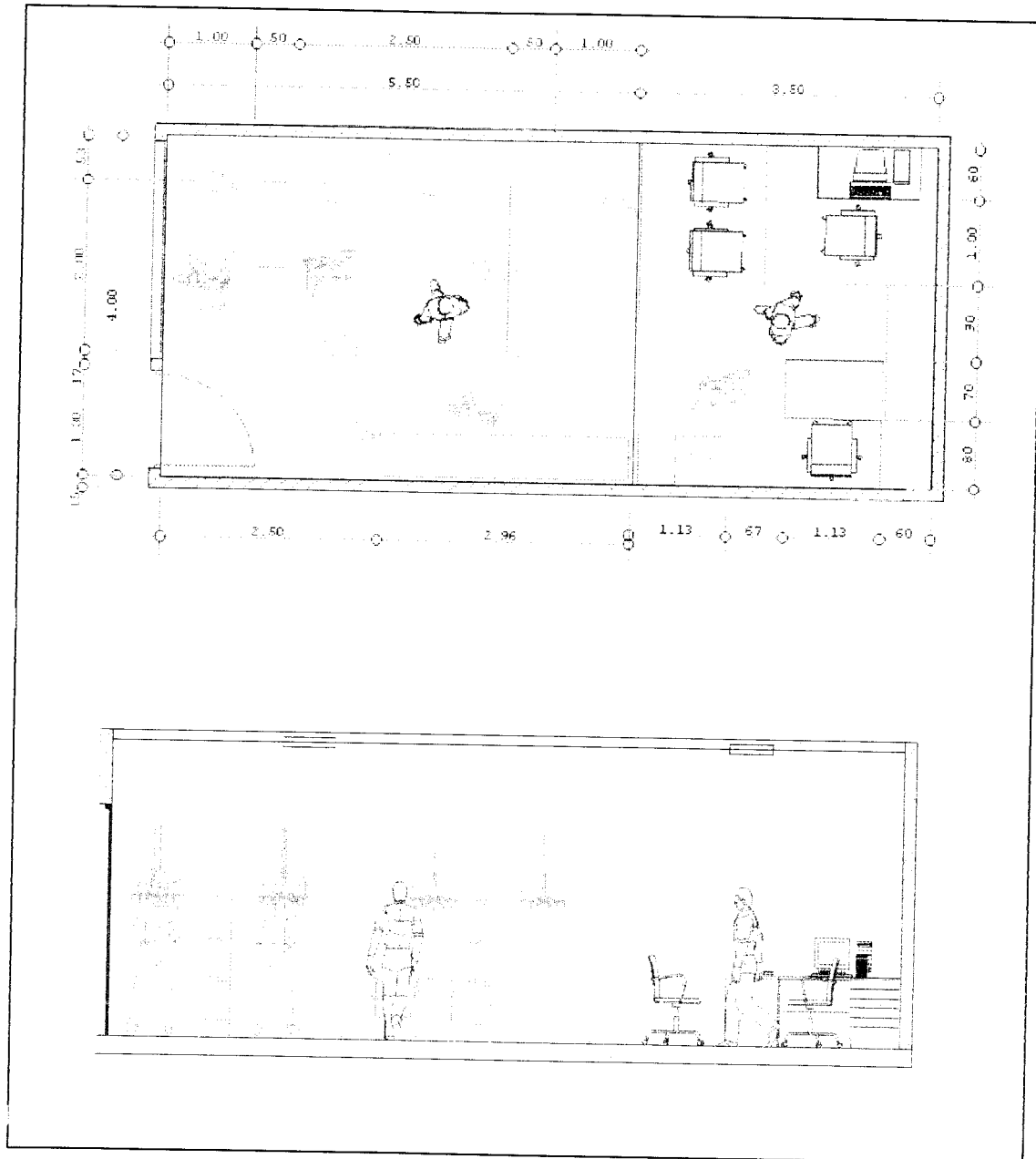


Gambar 34. : Modul Ruang Kantor Batik  
Sumber : Pemikiran



i. Bisnis Lampu Hias

Untuk bisnis lampu hias kebutuhan ruangnya hampir sama dengan kantor bisnis sparepart elektronik yaitu membutuhkan ruang display dan demo dari lampu-lampu yang ditawarkan sehingga diperlukan instalasi listrik yang lebih banyak. Ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.

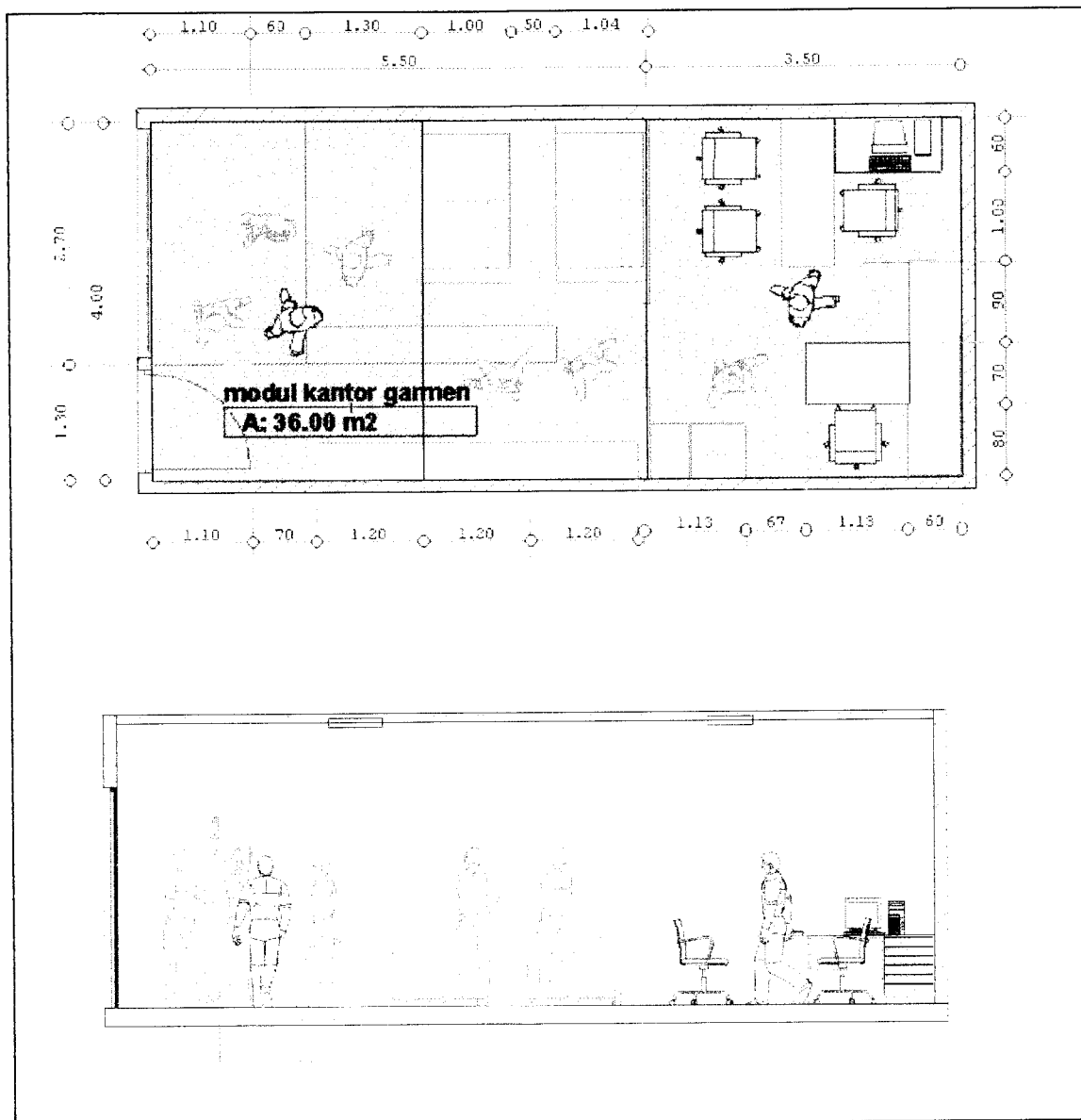


Gambar 35.: Modul Ruang Kantor Lampu Hias  
Sumber : Pemikiran



j. Bisnis Garmen

Bisnis garmen memerlukan ruang peragaan busana lengkap dengan peralatannya, jika permintaan pasar besar maka akan diadakan fashion show dengan menyewa ruang konvensi sehingga dibutuhkan ruang peraga berukuran kecil saja. Ruang butik, ruang administrasi terdiri dari ruang transaksi dan ruang promosi.



Gambar 36.: Modul Ruang Kantor Garmen  
Sumber : Pemikiran





## 2. Guest room Hotel

Pada Gedung Komersial ini, keberadaan hotel adalah sepenuhnya untuk mendukung fungsi kantor sewa dimana para penyewa pelaku bisnis yang melakukan kegiatan bisnisnya di Gedung Komersial ini adalah sebagai penyewa kamar. Para pelaku bisnis yang datang dari luar negeri dikategorikan sebagai konsumen tingkat atas dengan orientasi bisnis, apabila mereka menginap di hotel maka akan mencari hotel yang dilengkapi fasilitas untuk melakukan aktifitas kerja sementara.

Fasilitas tersebut adalah :

- a. ruang kerja yang memadai dilengkapi telephone, internet dan faksimili.
- b. Kamar tidur dengan ukuran standard Suite.

Dengan mempertimbangkan faktor karakteristik konsumen maka kamar hotel pada Gedung Komersial ini adalah:

Kapasitas Hotel adalah 146 kamar dengan prosentase sebagai berikut:

Eksekutif Suite 16% = 23 kamar

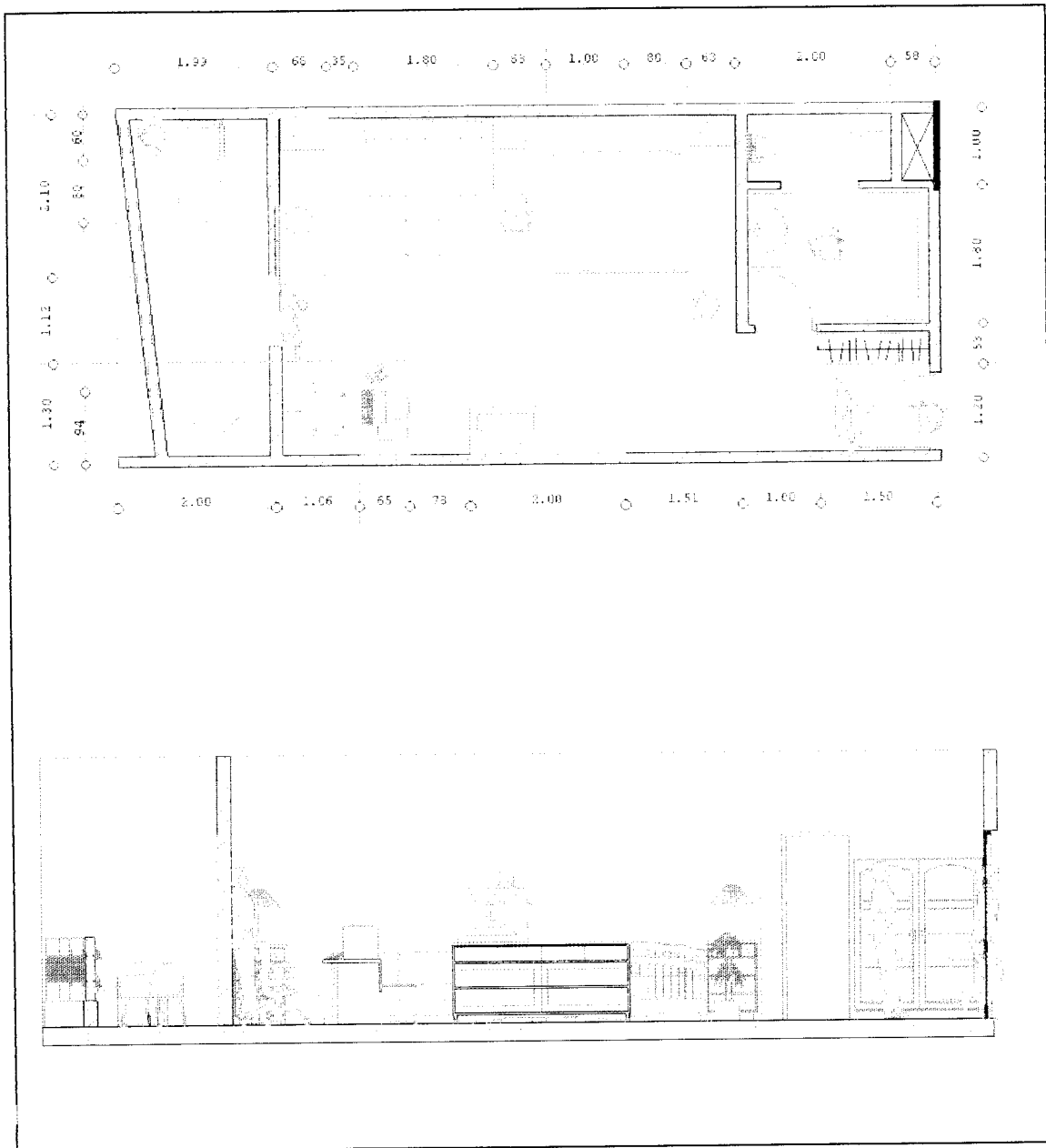
Deluxe Suite 24% = 35 kamar

Suite 60% = 88 kamar

Prosentase untuk jenis kamar didasarkan menurut proporsi kamar hotel bisnis.

Adapun modul untuk guest room adalah :

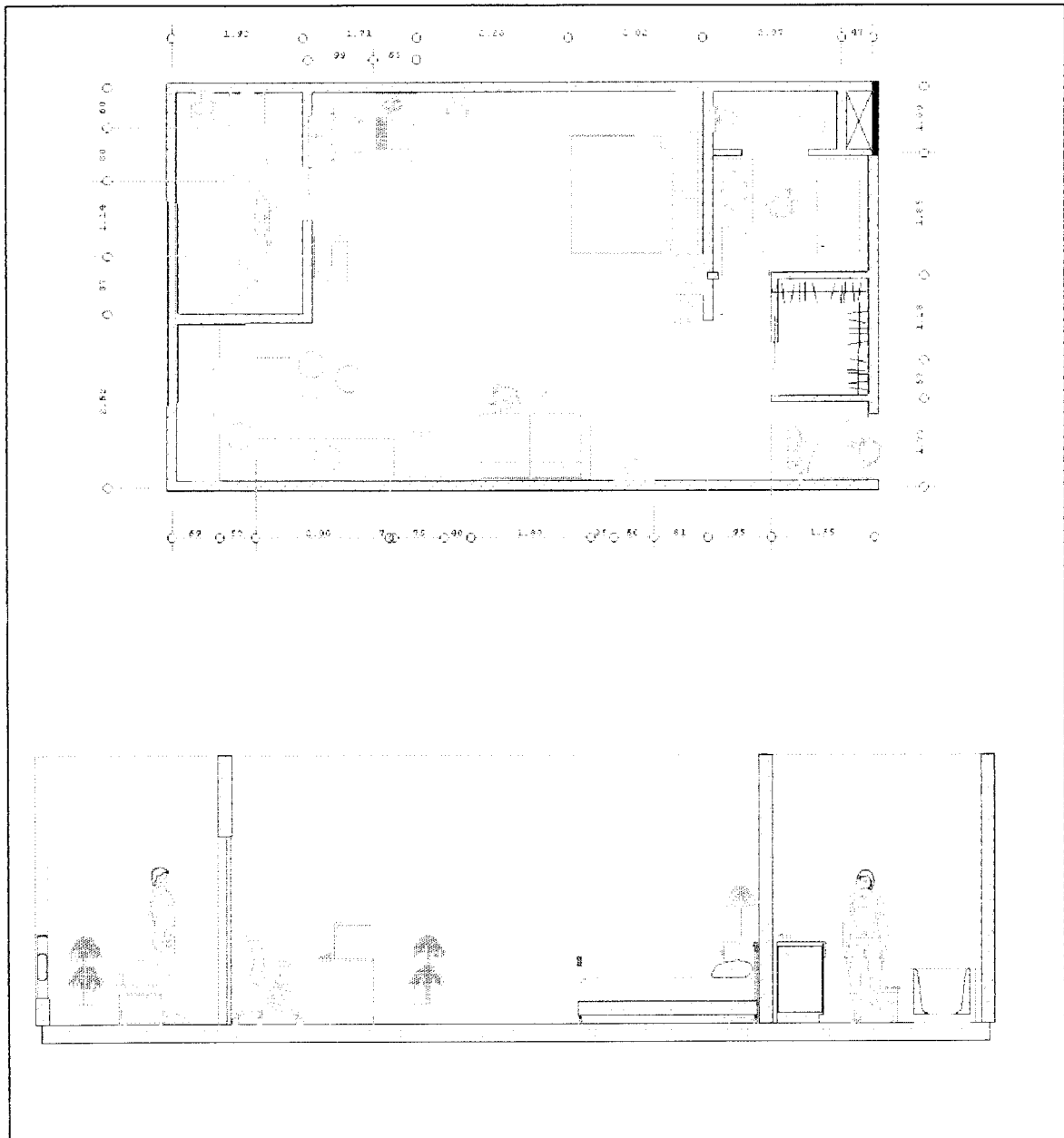
a) Suite Room



Gambar 37. : Modul Suite Room  
Sumber : Pemikiran



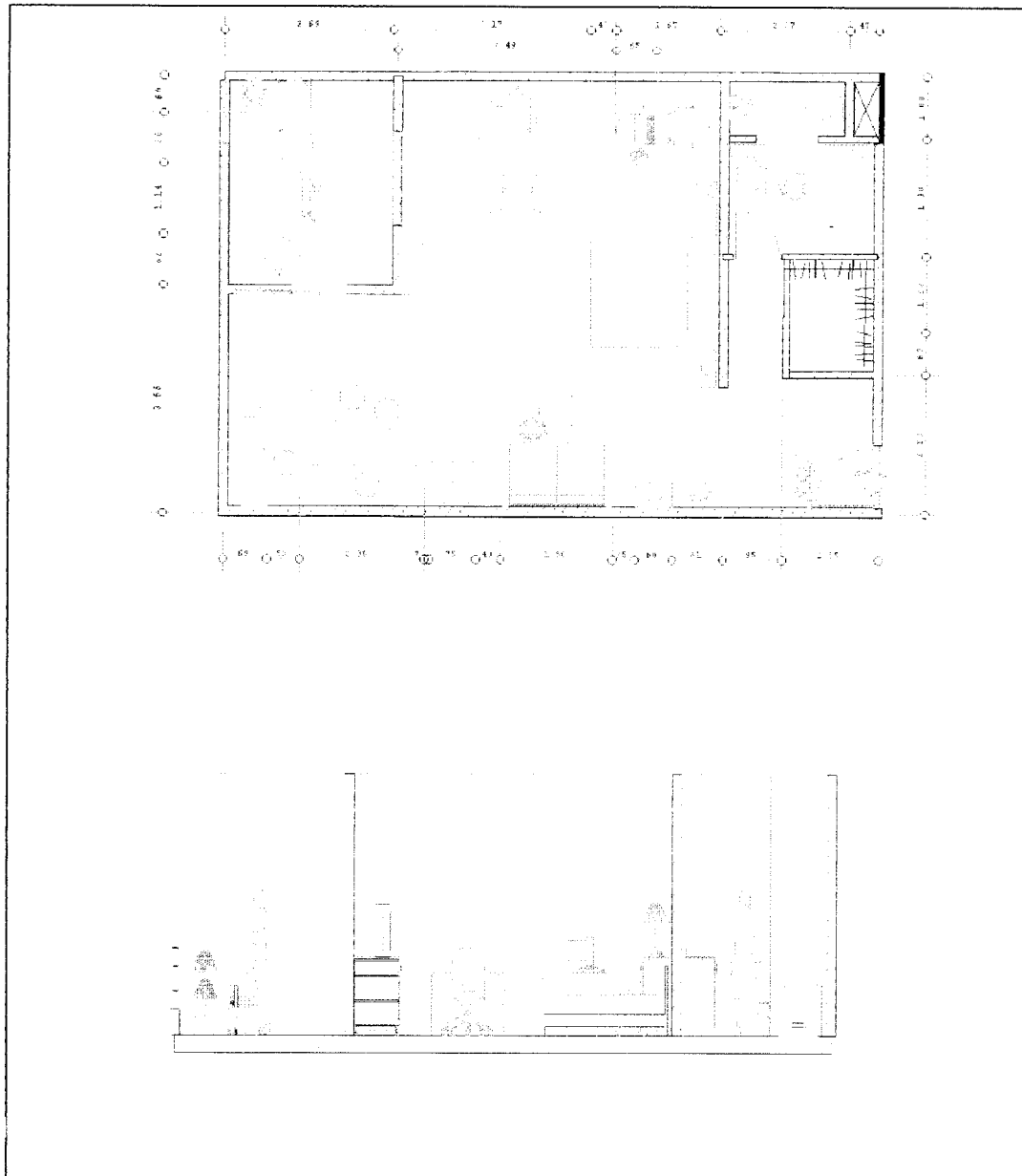
b) Deluxe Suite Room



Gambar 38. : Modul Deluxe Suite Room  
Sumber : Pemikiran



c) Eksekutif Suite Room



Gambar 39. : Modul Eksekutif Suite Room  
Sumber : Pemikiran



**Kelompok Ruang Umum :**

**Tabel 15. : Kelompok Ruang Umum.**

No	Jenis Ruang	Standard m <sup>2</sup>	Perhitungan m <sup>2</sup>	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	Lobby			105
2	R. Makan			140
3	R. Serbaguna			60
4	Pelayanan jasa			40
Jumlah				345
Sirkulasi			20 % x 345	69
Jumlah total				414

Sumber : Pemikiran

**Kelompok Ruang Pengelola :**

**Tabel 16. : Kelompok Ruang Pengelola.**

No	Jenis Ruang	Standard m <sup>2</sup>	Perhitungan m <sup>2</sup>	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	R. Pimpinan	9 - 18	1 x 9	9
2	R. Wakil Pimpinan	9 - 18	1 x 9	9
3	R. Administrasi	9 - 18	1 x 18	18
4	R. Komputer	9 - 18	1 x 12	12
5	R. Pertemuan	9 - 18	1 x 12	12
6	R. Sekretaris	9 - 18	1 x 9	9
7	R. Tamu Kantor	9 - 12	1 x 12	12
8	R. Pengawasan	9 - 18	1 x 12	12
9	Lavatory	9 - 12	2 x 12	24
Jumlah				117
Sirkulasi			20% x 117	23,4
Jumlah total				140,4

Sumber : Pemikiran



**Kelompok Ruang Pelayanan :**

**Tabel 17. : Kelompok Ruang Pelayanan.**

No	Jenis Ruang	Standard m <sup>2</sup>	Perhitungan m <sup>2</sup>	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	Dapur	3,8	50 x 0,3	190
2	R. Penyimpanan Bahan	-	-	20
3	Laundry	0,3	50 x 0,3	15
4	R. ME	0,8	50 x 0,8	40
5	Loker/ R. Persiapan	-	-	20
6	R. Makan Pengelola	-	-	60
7	Gudang Peralatan	0,8	50 x 0,8	40
8	Lavatory	9 - 12	2 x 12	24
Jumlah				409
Sirkulasi			20% x 409	81,8
Jumlah total				490,8

**Sumber : Pemikiran**

**Kelompok Ruang Hiburan :**

**Tabel 18. : Kelompok Ruang Hiburan.**

No	Jenis Ruang	Standard m <sup>2</sup>	Perhitungan m <sup>2</sup>	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	Pub	1,8 - 2,0	146 x 2	292
2	Bar	3,8 - 2,0	30% x 146 x 2	87,6
3	Restoran	1,33/org	146 x 1,33	194,18
4	Caffe shop	1,4 - 2,0	73 x 1,5	109,5
Jumlah				683,28
Sirkulasi			20% x 683,28	136,65
Jumlah total				820

**Sumber : Pemikiran**



**Kebutuhan total luas untuk hotel**

**Tabel 19. : Kebutuhan total luas untuk Hotel.**

No	Jenis Ruang	Kebutuhan m <sup>2</sup>
1	Keb. Ruang Hunian	
	- Suite	4158
	- Deluxe suite	2021,25
	- Eksekutif suite	1690,5
2	Keb. Ruang Hiburan	292
	- Pub	87,6
	- Bar	194,18
	- Restoran	109,5
	- Caffe shop	414
3	Keb. Ruang Umum	140,4
4	Keb. Ruang Pengelola	490,8
5	Keb. Pelayanan	
Jumlah total		9598,23

Sumber : Pemikiran

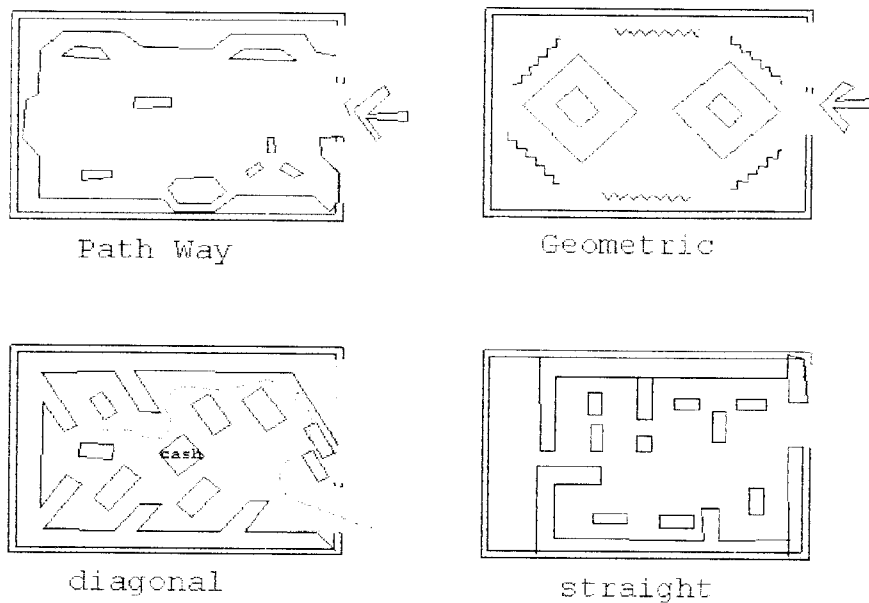
**2. Toko Souvenir**

Pertokoan souvenir di sini adalah berupa kavling yang disewakan untuk para pedagang souvenir yang berasal dari kawasan JOGLOSEMAR dan tentu saja barang-barang yang dijual adalah souvenir khas dari daerah ini. Sistem peruangan pada pertokoan souvenir dibuat tipikal untuk memberikan kebebasan para penyewa kavling. Jumlah kavling yang disediakan pada Gedung Komersial ini diasumsikan sebesar 25% dari total jumlah kantor sewa yaitu  $25\% \times 132 = 33$  kavling dengan pertimbangan bahwa pada dasarnya para pengunjung Gedung Komersial datang untuk tujuan berbisnis yang tentu saja berkonsentrasi pada kegiatan bisnisnya, maka alokasi jumlah kavling yang ditampung yaitu 25% dari jumlah kantor adalah proporsional.

Adapun layout toko souvenir didasarkan pada standard layout pertokoan souvenir sebab mengingat dari keragaman jenis beserta ukuran dan jumlah dari souvenir yang dijualnya, maka ditetapkan dimensi toko yaitu : 4,50m x 6,75m untuk tiap kavling



toko. Dengan dimensi yang sama para penyewa dapat mengantur layout tokonya secara bebas, adapun layout toko souvenir dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



**Gambar 40 . : Berbagai pola layout pada toko souvenir**

Sumber : De Chiara, Joseph, Time-Saver Standards for Building Types, Mc Graw Hill Inc, New York, 1990.

### 3. Fungsi pelengkap

#### a. Ruang konferensi dan konvensi

Ruang konferensi dan konvensi berfungsi untuk menampung kegiatan rapat atau pertemuan-pertemuan penting yang diadakan di gedung komersial ini. Kapasitas yang ditampung dalam ruang ini adalah 400 orang dengan perhitungan sebagai berikut :

Dari jumlah ruang kantor sewa yaitu sebanyak 132 ruang. Diasumsikan tiap-tiap kantor mengutus satu karyawannya untuk ikut rapat maka jumlah keseluruhan dari karyawan yang ikut rapat adalah 132 orang. Sedangkan untuk pelaku bisnis (konsumen) diasumsikan dua kali lipat dari jumlah karyawan yang ikut rapat. Jadi dari konsumen terdapat 264 orang. Sehingga secara keseluruhan jumlah total orang yang ikut rapat adalah 396 orang. Dengan asumsi  $4\text{m}^2$  per orang, maka luas yang dibutuhkan adalah  $4 \times 400 = 1200 \text{ m}^2$ .





b. Ruang Eksekutif Klub

Eksekutif klub adalah sebuah istilah untuk menyebut perkumpulan para pelaku bisnis yang sedang berada di dalam gedung komersial ini dan melakukan aktifitas interaksi satu sama lain untuk membicarakan bisnis mereka. Kegiatan dilakukan saat tidak ada kegiatan utama dari bisnis mereka. kapasitas dari ruang eksekutif klub ini diasumsikan sebesar 75% dari total fungsi kantor sewa karena tidak semua pelaku bisnis akan berada disana dalam satu waktu yang bersamaan dan juga untuk menyesuaikan dengan proporsi fungsi yang ditampung di dalam gedung komersial ini. Kapasitas untuk ruang ini adalah  $75\% \times 132 = 99$ . dengan asumsi luas per orang adalah  $4\text{m}^2$ , maka luas yang dibutuhkan untuk ruang ini adalah  $4 \times 99 = 396\text{m}^2$ .

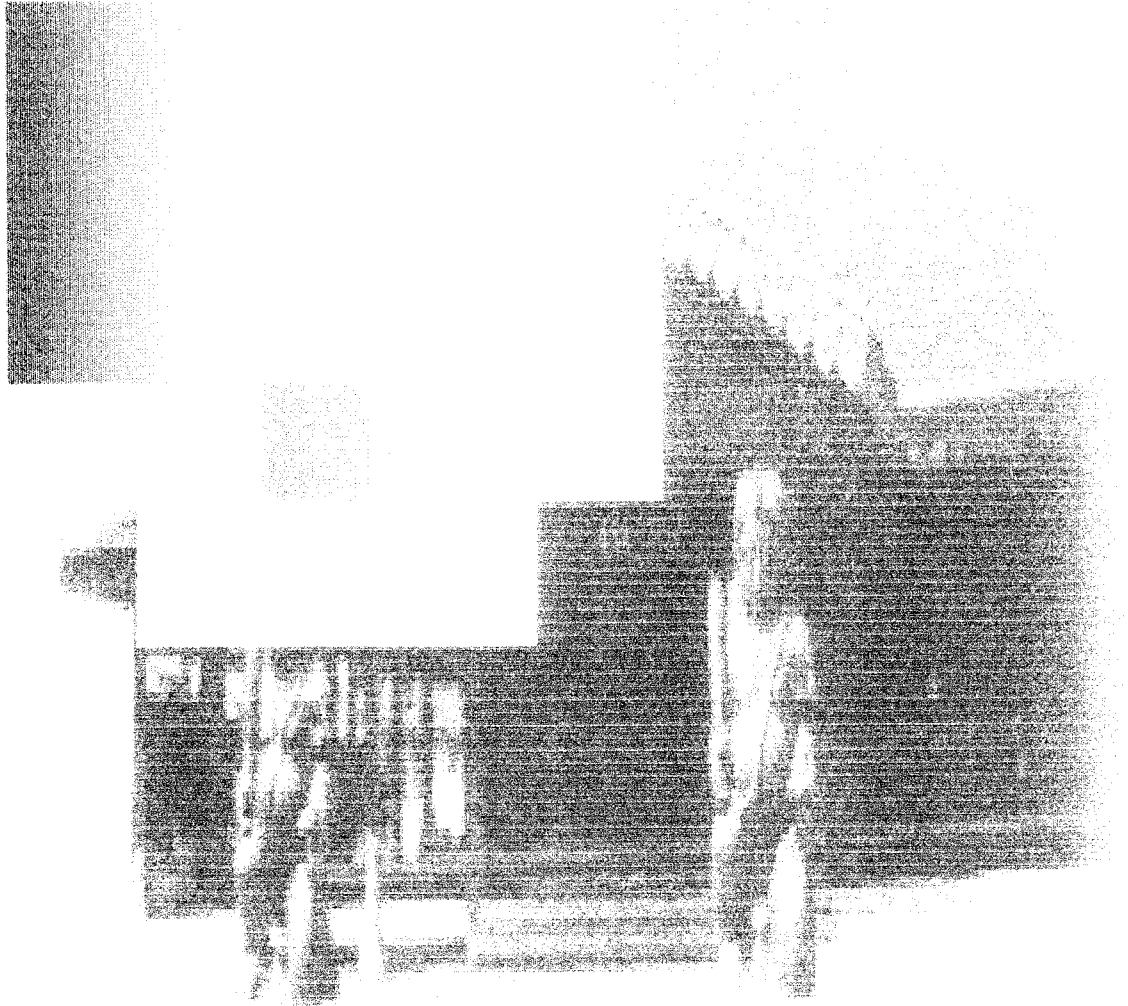
c. Restoran

Restoran di sini melayani kebutuhan para pengguna Gedung Komersial secara umum dengan asumsi kapasitas adalah 100% dari jumlah pelaku bisnis yaitu 132 orang dengan asumsi luas per orang adalah  $4\text{m}^2$ , maka luas yang dibutuhkan adalah  $528\text{m}^2$ .

### **3.9.PRINSIP-PRINSIP PEMECAHAN MASALAH**

Berdasarkan analisa-analisa yang telah dilakukan maka kesimpulan yang dapat ditarik dalam pembahasan ini dapat dilihat pada Gambar Prinsip pemecahan masalah dibawah ini :





© 2000 Babcock & Wilcox  
All rights reserved.  
Babcock & Wilcox  
1000 Babcock Drive  
P.O. Box 1000  
Babcock, NJ 07004

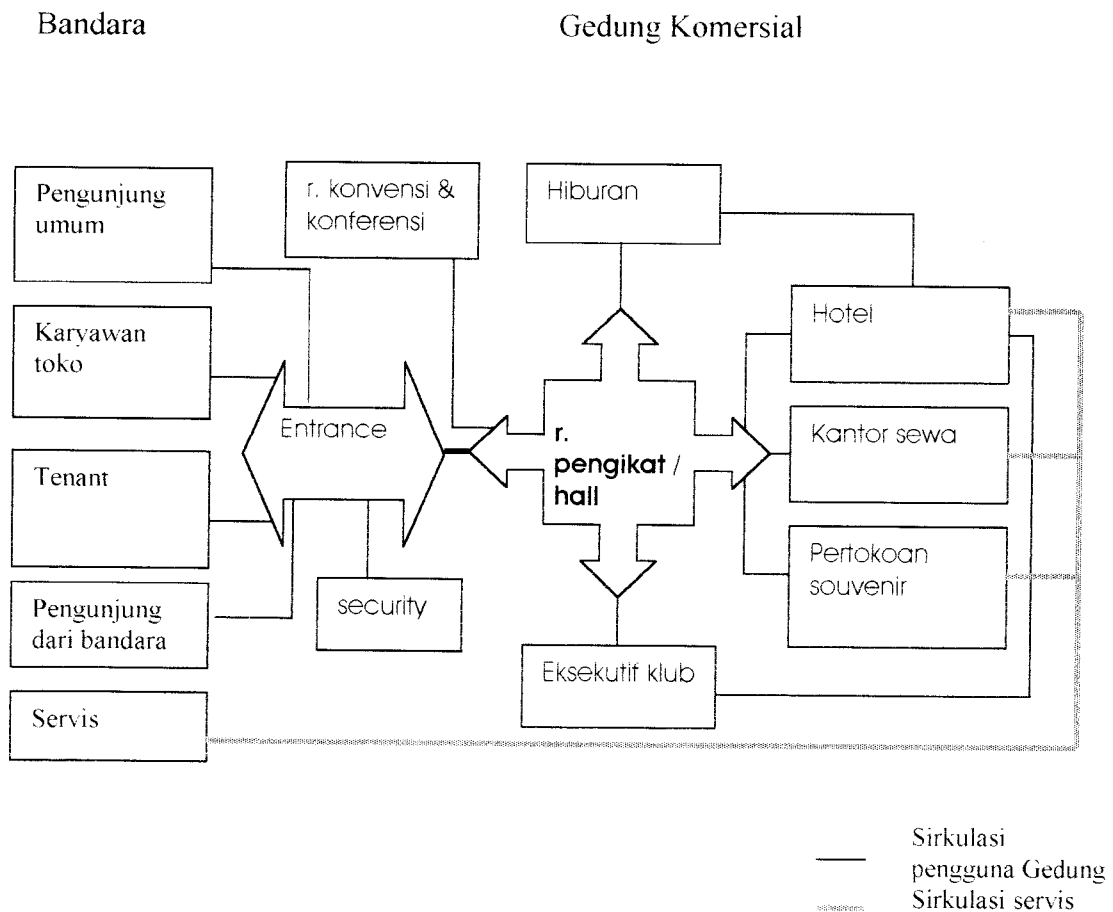


**BAB IV. KONSEP PERANCANGAN PROGRAM RUANG**

Berdasarkan kesimpulan di BAB III maka konsep Program Ruang Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta adalah :

**4.1. POLA SIRKULASI**

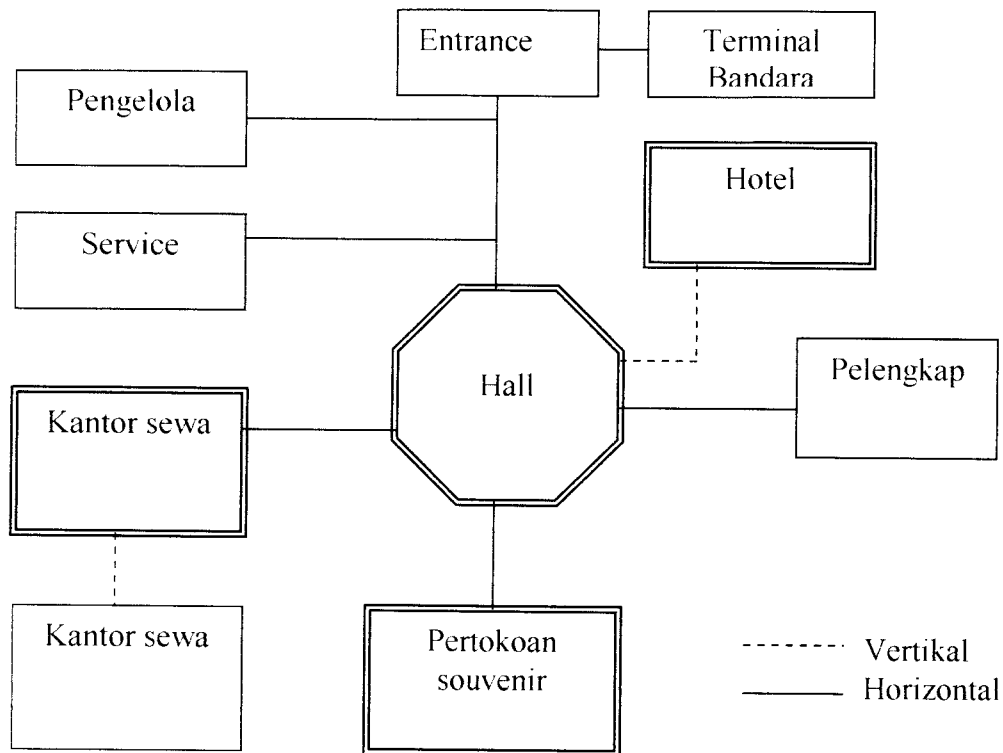
Pola sirkulasi dalam Gedung Komersial ini adalah menyebar dengan sebuah simpul pertemuan dari berbagai jenis pengguna yaitu di ruang pengikat dengan tujuan menciptakan integritass fungsi dari bangunan itu sendiri dan juga menunjukkan bahwa masing-masing fungsi bangunan memiliki derajat kepentingan yang sama. Berikut adalah pola sirkulasi dalam Gedung Komersial di kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta :



**Gambar 41. : Pola sirkulasi dalam Gedung Komersial**  
Sumber : Pemikiran

#### 4.2. POLA HUBUNGAN RUANG

Hubungan antar ruang dalam Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo dapat dilihat pada bagan dibawah ini :



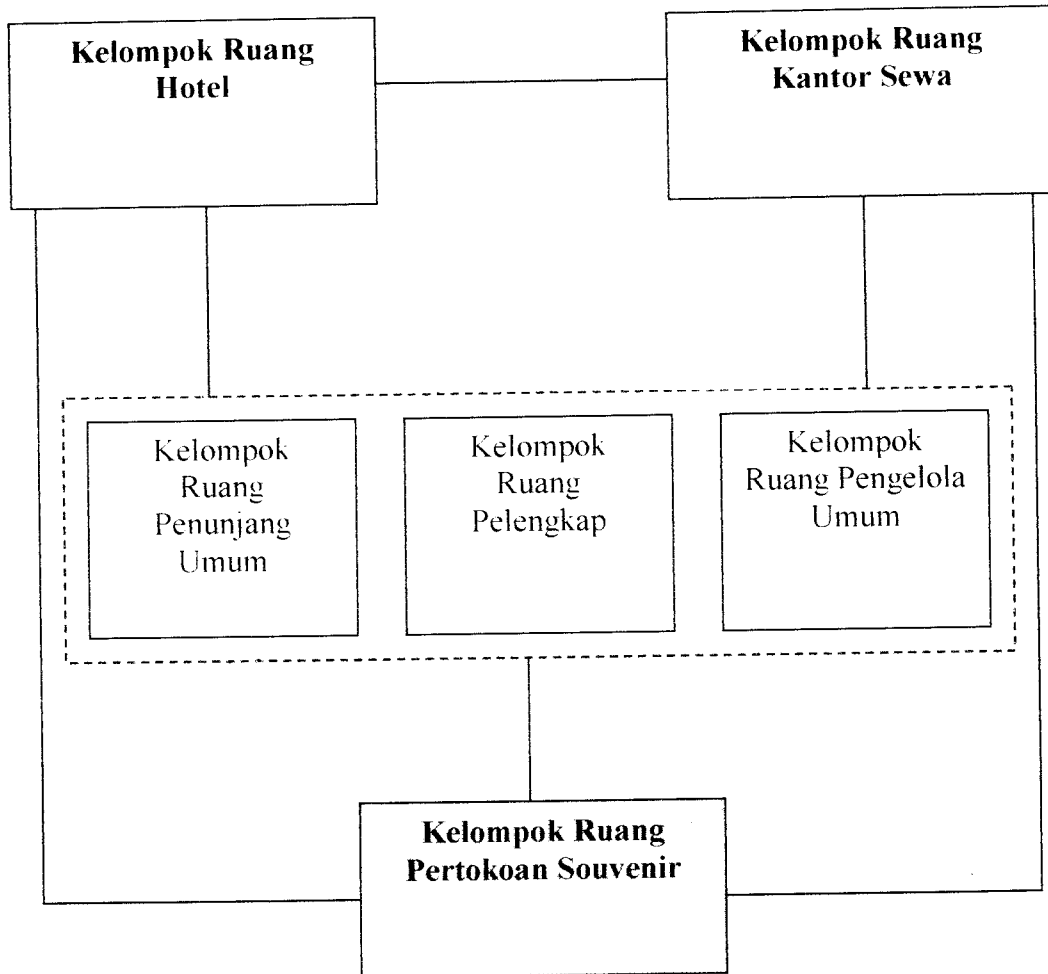
Gambar 42. : Pola hubungan ruang dalam Gedung Komersial  
Sumber : Pemikiran



#### 4.3. KELOMPOK RUANG

Berdasarkan efisiensi sirkulasi, kedekatan antar fungsi kegiatan dan kenyamanan serta keamanan, maka ruang-ruang pada Gedung Komersial ini dikelompokkan menjadi kelompok ruang yang ditunjukkan pada bagan di bawah ini :

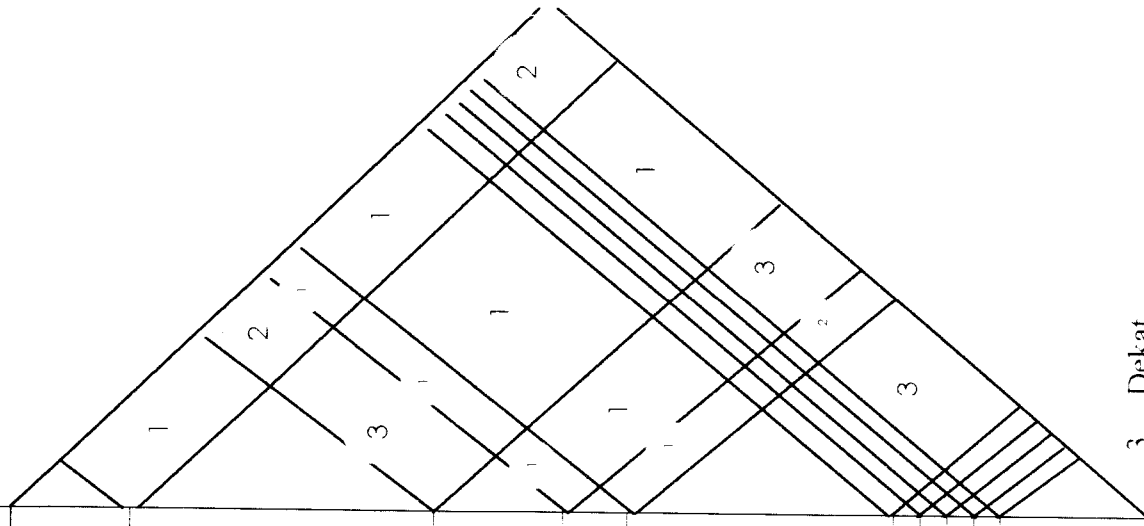
### Gedung komersial



Gambar 43. : Pola pengelompokan ruang  
Sumber : Pemikiran



Fungsi	Jenis ruang	Luas m <sup>2</sup>	Jml	Sifat ruang													
				Privat ruang			Penghawaan		Income productivity			perencanaan		Kendali kemaman			
				Privat	Semi privat	Publik	alam	Indoor	Revenue	Income	Non productive	dalam	luaran	Umaga	Sedang	Rendah	
Hotel	Guest room space (total)	Suite Room	88	•			•	•	•	•		•	•				
		Deluxe Room	35	•			•	•	•	•		•	•				
		Suite Eksekutif Suite	23	•			•	•	•	•		•	•				
	R. Servis	Papir	9			•		•				•					•
		R. Penyimpanan	9			•		•				•					•
		Bahan Laundry	18			•		•				•					•
		R. ME	12			•		•				•					•
		Loker/ R.	12			•		•				•					•
		Persiapan	12			•		•				•					•
		R. Makan Gudang Peralatan	9			•		•				•					•
Lavatory	24			•		•				•					•		
R. Umum	Lobby	105			•		•				•					•	
	R. Makan	140			•		•				•					•	
	R. Serbaguna	60			•		•				•					•	
	Pelayanan jasa	40			•		•				•					•	
R. Pelayanan	R. Pengelola	140.4			•		•				•					•	
Kantor sewa	Teksstil Kerajinan Kayu Tanaman Bunga Kudis Furniture Sparepart elektronik Batik Lampu hias Garnier		36	•			•				•						
			34	•			•				•						
			36	•			•					•					
			36	•			•					•					
			36	•			•					•					
			36	•			•					•					
			36	•			•					•					
			36	•			•					•					
			36	•			•					•					
		36	•			•					•						
Perfokoan souvenir	r. pengelola	50			•		•				•					•	
	r. security	20			•		•				•					•	
Penunjang Umum	Ruang toko souvenir	30.4			•		•				•					•	
	r. pengelola	50			•		•				•					•	
Penunjang Umum	Parkir	29000			•		•				•					•	
	Eksekutif club	396			•		•				•					•	
	r. pengelola pusat	70			•		•				•					•	
	r. pengikat kegiatan/ hall	50			•		•				•					•	
	r.ME	90			•		•				•					•	
	r. konvensi dan konferensi	175			•		•				•					•	



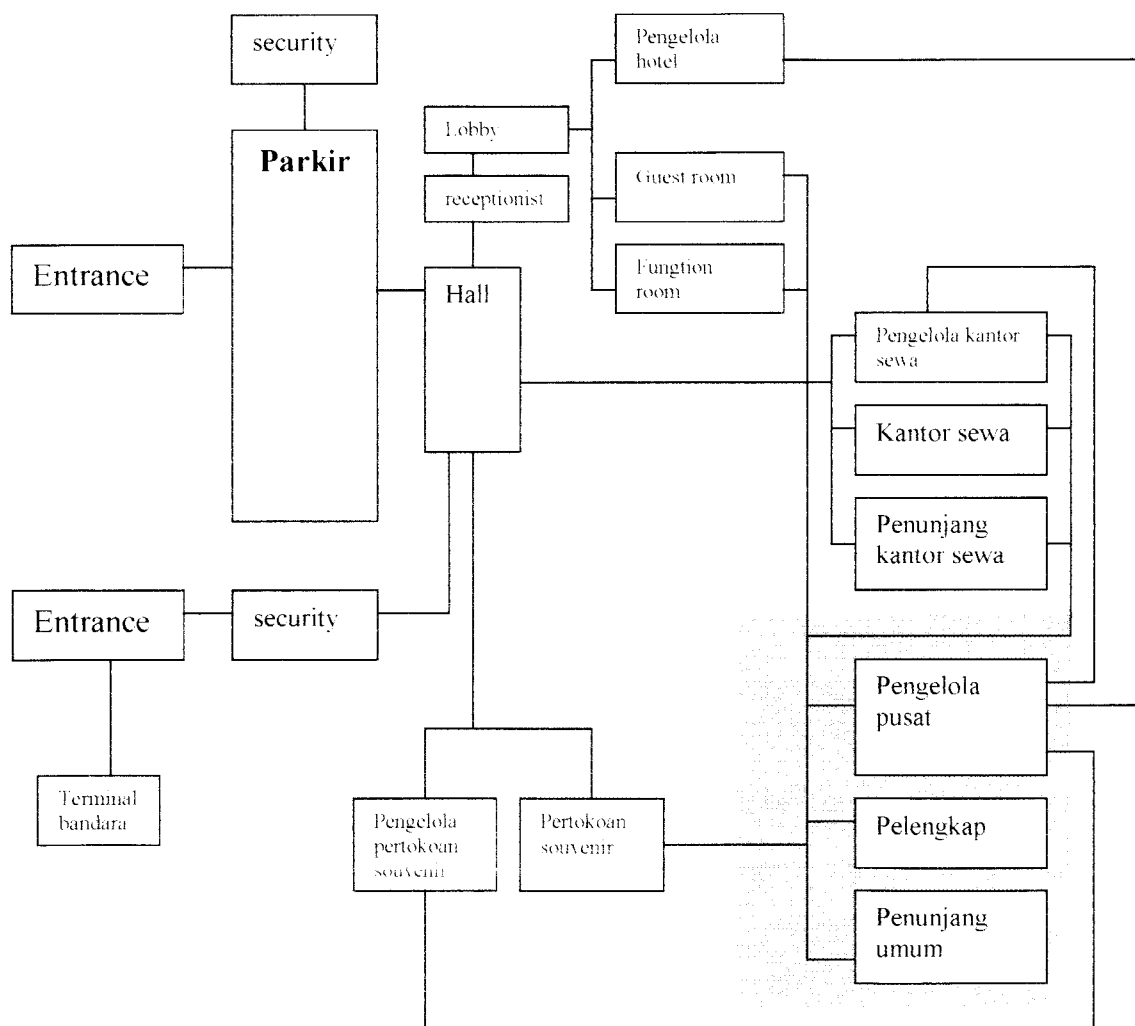
- 3 Dekat
- 2 Kurang dekat
- 1 Tidak dekat

#### 4.4. ORGANISASI RUANG GEDUNG KOMERSIAL

Pengorganisasian ruang mempertimbangkan ketentuan sebagai berikut :

- Ruang-ruang yang berhubungan erat didekatkan atau diberi kemudahan dalam pencapaian, tidak dilakukan pemisahan pembatas ruang, didekatkan atau dihubungkan dengan koridor.
- Ruang-ruang disusun dalam suatu organisasi ruang berdasarkan kebutuhan antar kegiatan
- Pada ruang yang terbagi secara vertikal tapi masih punya hubungan erat dilakukan secara langsung dengan tangga.

##### 4.4.1. Organisasi Ruang Makro

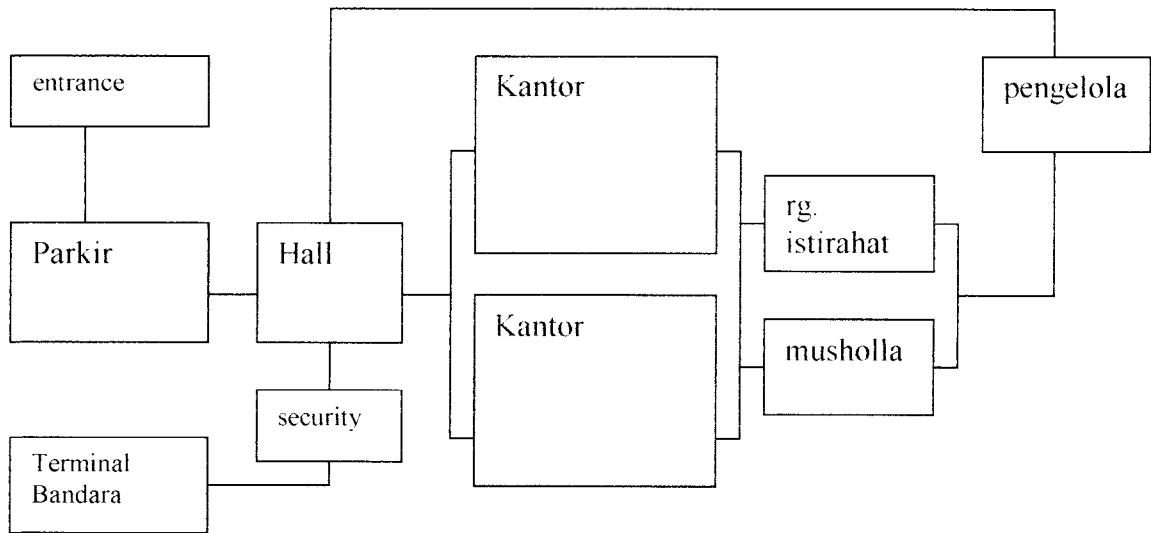


Gambar 44. : Organisasi ruang Gedung Komersial

Sumber : Pemikiran

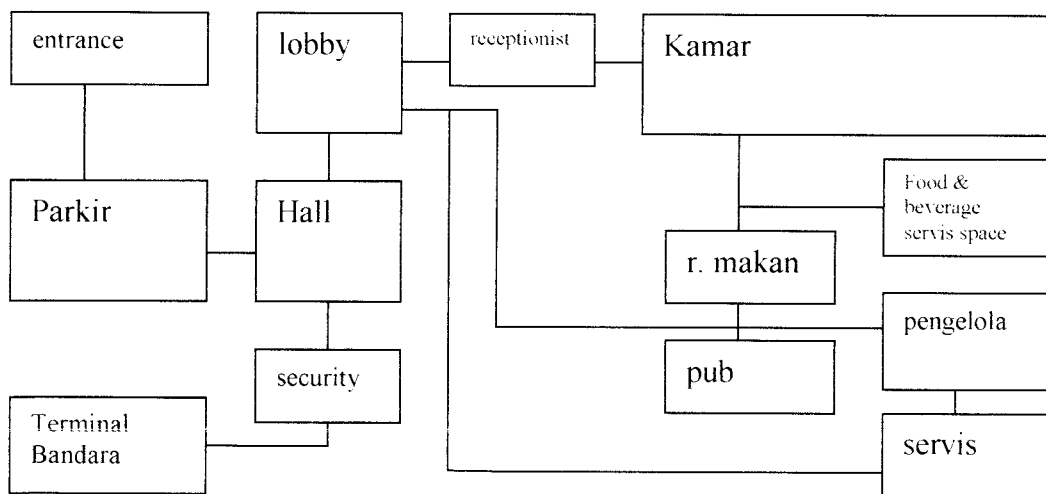


#### 4.4.2. Organisasi Ruang Kantor Sewa



Gambar 45. : Organisasi Ruang Kantor  
Sumber : Pemikiran

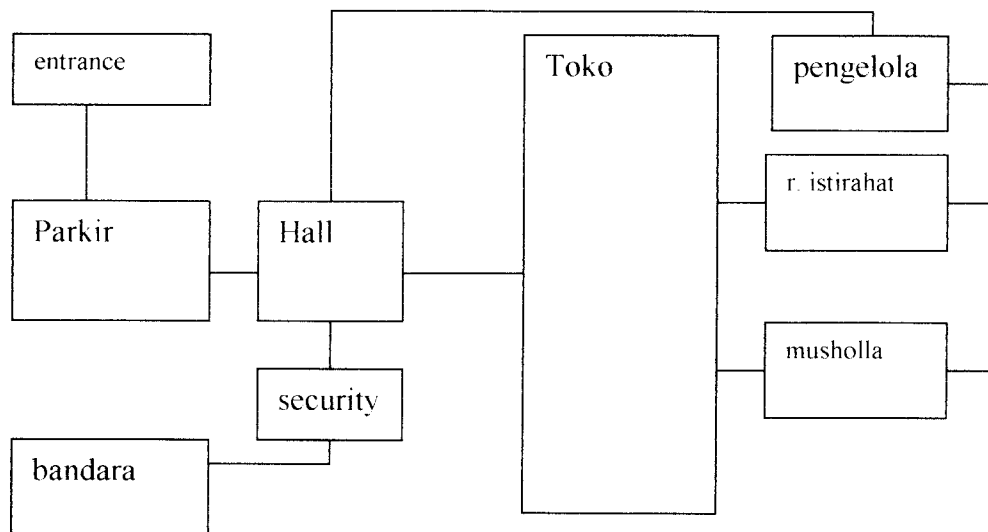
#### 4.4.3. Organisasi Ruang Hotel



Gambar 46. : Organisasi Ruang Hotel  
Sumber : Pemikiran



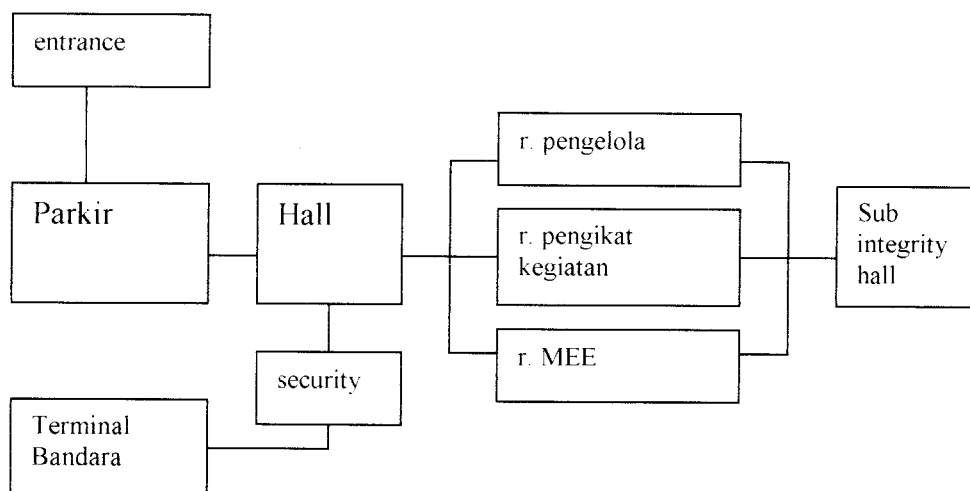
#### 4.4.4. Organisasi Ruang Pertokoan Souvenir



Gambar 47. : Organisasi Ruang Pertokoan Souvenir

Sumber : Pemikiran

#### 4.4.5. Organisasi Ruang Penunjang

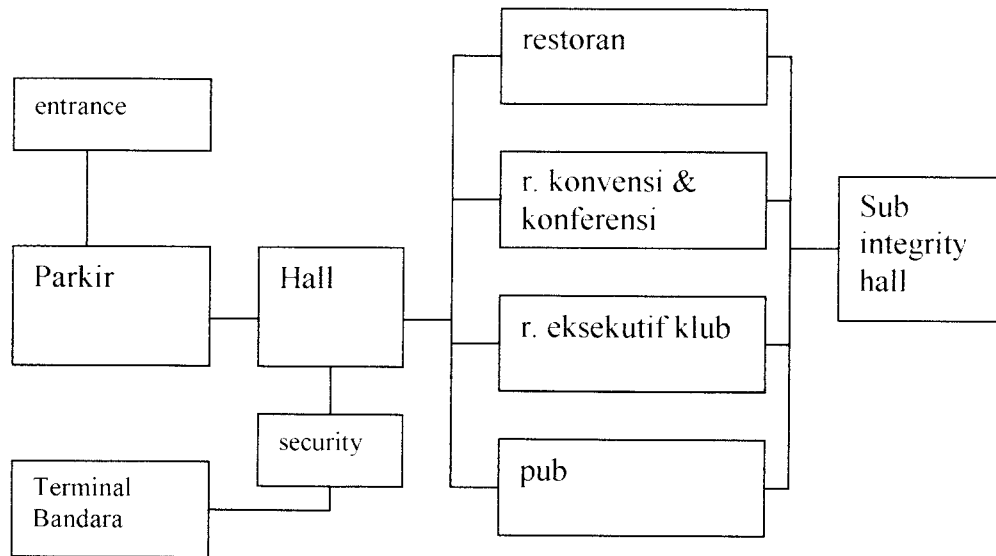


Gambar 48. : Organisasi Ruang Penunjang Umum

Sumber : Pemikiran

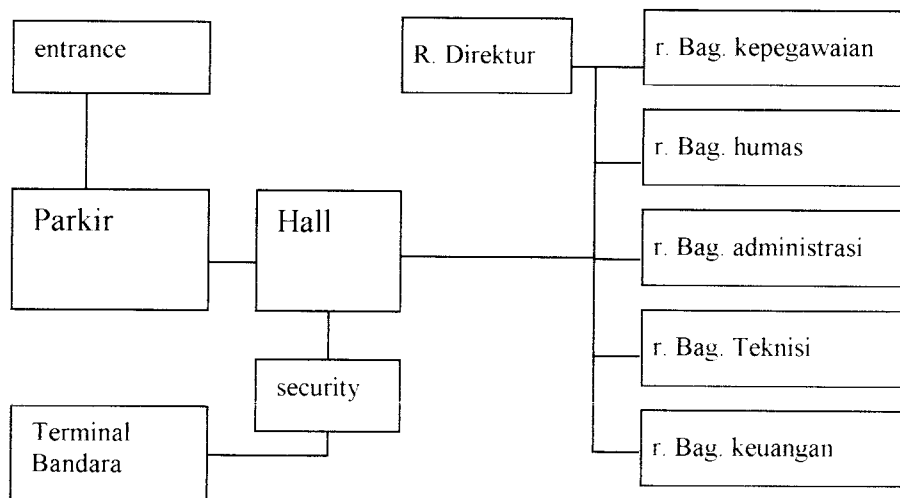


#### 4.4.6. Organisasi Ruang Pelengkap



Gambar 49. : Organisasi Ruang Pelengkap  
Sumber : Pemikiran

#### 4.4.7. Organisasi Ruang Pengelola Pusat



Gambar 50. : Organisasi Ruang Pengelola  
Sumber : Pemikiran

#### 4.5. KONSEP STRUKTUR BANGUNAN

Dari bentuk-bentuk modul ruang yang telah dianalisa pada bab sebelumnya, maka struktur yang digunakan haruslah memenuhi tuntutan dari ruang-ruang tersebut yaitu fleksibel, efisien, aman, nyaman dan ekonomis. Pendekatanyang dilakukan terkait dengan hal-hal berikut :

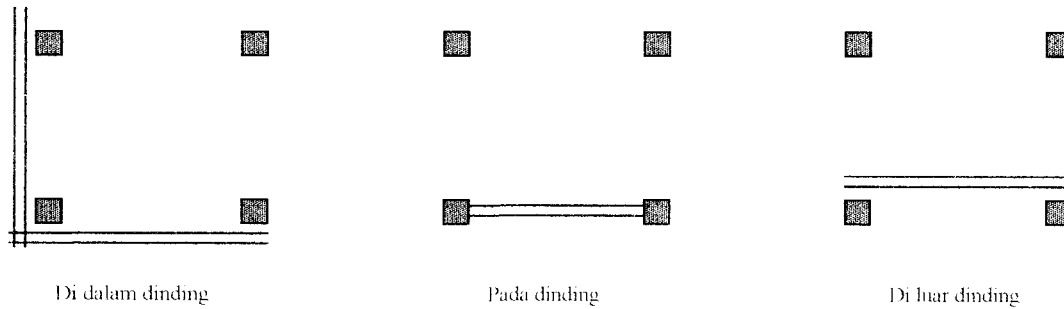
1. Modul struktur yang erat hubungannya dengan bagian rangka bangunan utama seperti kolom, balok, serta pelat lantai. Dilihat dari segi pembebanan terhadap pelat lantai, pada prinsipnya letak kolom ditempatkan sejauh mungkin satu sama lain. Hal ini ditentukan pula oleh luasan modul ruang-ruang dari fungsi-fungsi dari hasil analisa modul. Modul-modul tersebut adalah :

- i. Modul kamar hotel terdiri dari tiga macam luasan yaitu :
  - a. Suite room
  - b. Deluxe suite room
  - c. Eksekutif suite room
- ii. Modul Kantor Sewa sesuai jenis bisnis yang ada yaitu :
  - a. Kantor bisnis tekstil
  - b. Kantor bisnis kerajinan
  - c. Kantor bisnis kayu
  - d. Kantor bisnis tanaman bunga
  - e. Kantor bisnis furniture
  - f. Kantor bisnis sparepart elektronik
  - g. Kantor bisnis batik
  - h. Kantor bisnis lampu hias
  - i. Kantor bisnis garmen
  - j. Kantor bisnis kulit
- iii. Modul Pertokoan Souvenir



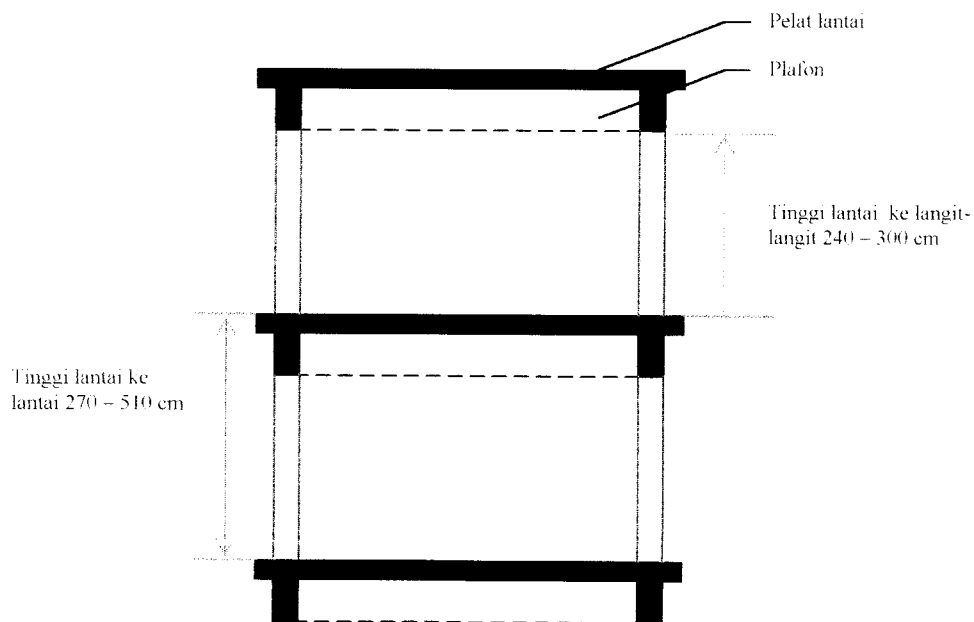
# Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta

Untuk penempatan kolom bagian luar dilakukan dengan beberapa cara, yaitu :



**Gambar 51. : Alternatif penempatan kolom luar**  
Sumber : Pemikiran

Dalam dimensi vertikal dari modul struktur dipengaruhi oleh ketinggian antar lantai (floor to floor), serta tinggi lantai kelangit-langit (floor to ceiling). Perlu diingat pula persyaratan fungsi bangunan, yang mungkin saja merujuk pada ketinggian yang berbeda-beda. Hal ini digambarkan sebagai berikut :



**Gambar 52. : Dimensi vertikal modul struktur**  
Sumber : Pemikiran



2. Sistem struktur dan bahan yang digunakan juga berdasar dari berbagai aspek bangunan sehingga digunakan sistem struktur rangka beton sebagai struktur utama dari bangunan ini karena selain kuat, dalam pengerjaannya beton relatif mudah dan ekonomis bila dibandingkan dengan sistem struktur lain seperti sistem rangka baja ataupun komposit.

#### **4.6. KONSEP SISTEM UTILITAS**

Kinerja bangunan dalam hal kenyamanan pengguna dan penggunaan bangunan secara internal, erat kaitannya dengan kehandalan sistem utilita yang dapat dicapai dengan optimalisasi antara proporsi biaya-biaya konstruksi dan biaya pengoperasian bangunan jangka panjang merupakan hal yang penting dalam konsep perencanaan dan perancangan Gedung Komersial Multifungsi dengan memperhatikan aspek ekonomis. Bila biaya-biaya tersebut berada pada jumlah yang wajar dan bersaing dengan fasilitas sejenisnya, dan kenyamanan bangunannya baik, maka dipastikan bangunan tersebut akan *marketable*. Adapun sistem utilita pada Gedung Komersial ini adalah :

1. Listrik dan Energi

Pendekatan perencanaan listrik dan energi merupakan kebutuhan dasar dari bangunan. Sumber suplai listrik dan energi dapat berasal dari PLN untuk kondisi normal, serta genset untuk kondisi darurat. Bila suplai energi membutuhkan ruang tersendiri berupa power house, dapat diletakkan terpisah dari bangunan utama untuk menghindari gangguan akibat bunyi dan getaran yang mengganggu. Selain itu, sumber daya searah DC untuk dapat digunakan pada lampu exit untuk keperluan darurat.

2. Penghawaan dan Tata Udara

Pendekatan perencanaan terdapat sistem VRV memungkinkan pengkondisian udara pada tiap lantai yang diatur dari pusat kontrol ME. Pada sistem yang lebih canggih, pengkondisian udara tersebut dapat dilakukan hingga tiap ruang tenant. Sementara sistem VAV memungkinkan air cooled chiller didistribusi oleh pompa utama aliran konstan serta pompa sekunder untuk aliran ubah. Sementara chiller dan



chilled water di lantai atas, AHU diletakkan pada tiap lantai dengan *Variable Speed Controller* yang mengubah kecepatan blower. Dengan sistem *air-to-heat exchanger* di atap, udara exhaust dimanfaatkan untuk menurunkan temperatur udara luar demi penghematan energi, *evaporate blower indoor unit* ditempatkan sesuai ruang yang dilayani. Distribusi udara dengan thermostat. Untuk menjaga agar tekanan udara dalam ducting konstan akibat VAV, AHU dilengkapi dengan speed control yang bekerja berdasarkan tekanan dalam ducting. Pengendalian dilakukan dari pusat manajemen gedung. Udara di daerah toilet dibuang melalui pipa tegak dan fan penghisap dari lantai atap. Toilet exhaust diperhitungkan 10 kali penggantian udara per jam. Untuk ruang genset, ventilasi diperhitungkan berdasar panas yang dilepas genset. Untuk *smoke extract* dibagi menurut daerah bangunan sesuai dengan fungsinya.

### 3. Pencahayaan

Pencahayaan bangunan terbagi atas pencahayaan buatan dan pencahayaan alami. Pada dasarnya, manusia sebagai pengguna bangunan memiliki preferensi kepada sistem pencahayaan alami. Sedangkan pencahayaan buatan cenderung diterapkan pada ruang-ruang yang membutuhkan efek pencahayaan khusus. Beberapa dasar perencanaan perancangan adalah :

**Perkantoran**, selain menggunakan pencahayaan alami melalui primeter bangunan, penerangan umumnya menggunakan lampu TL. Kecuali pada ruang-ruang khusus seperti lobby dan hall yang membutuhkan efek pencahayaan tersendiri, guna menunjang daya prestise bangunan yang *marketable*.

**Pertokoan Souvenir**, fleksibilitas dalam tata cahaya diperlukan sesuai karakteristik souvenir.

**Hotel**, pada umumnya pencahayaan alami yang dibantu dengan pencahayaan buatan, guna menunjang daya prestise yang *marketable*.



Pendekatan perancangan, pada prinsipnya mengatur peletakan ruang sesuai hirarki prioritas-prioritas kebutuhan akan pencahayaan alami serta buatan.

#### 4. Suplai Air Bersih

Pendekatan perencanaan pengadaan air bersih pada bangunan digunakan untuk sanitasi pengguna (kebutuhan makan dan minum, cuci) serta sebagai pendukung sistem utilitas yang lain yakni pengolahan air pendingin AC serta pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran. Sumbernya PAM dan *deep well*, keduanya dilengkapi meteran. Setelah ditampung dalam ground water tank untuk keperluan harian, air dinaikkan dengan sistem *elevated tank* dengan *up feed system*. Distribusi air di lantai bawah dengan gravitasi.

Demikianlah konsep perencanaan dan perancangan bangunan Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta. Ditegaskan di sini bahwa konsep tersebut merupakan acuan yang masih dikembangkan dan disesuaikan demi memperoleh alternatif desain yang terbaik.



## DAFTAR PUSTAKA

- Basuki, Heru, merancang, merencana lapangan terbang, Penerbit Alumni, Bandung 1986.
- Chink, Francis D. K, Arsitektur : Bentuk, Ruang, dan Susunanya, Penerbit Erlangga, Jakarta 1993.
- Neufert, Ernst, Neufert Architects Data – The HandBook Of Building Types, Second ( International ) Edition, 1980.
- Suwarno, A., Widadi, FX., Tata Operasi Darat, Penerbit PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta 2001.
- Seeley, H.I, Building Economics, Appraisal and Control of Building Design Cost and Efficiency, The Macmillan Press Ltd.,London. 1976.
- Tim, Time Saver Standarts For Interior Design and Space Planning, Mc Graw – Hill Inc, New York 1991.
- Tim, Time Saver Standarts For Building Types, Mc Graw – Hill Inc, New York 1991.
- ULI-The Urban Land Institute, Mixed Use Development Handbook, Washington, 1987.

## CYBER MEDIA

- Central Java bussiness Oportunities, [www.joglosemar.co.id](http://www.joglosemar.co.id). 2002.
- Solo Airport Project Development Concept, [www.soloairport.com](http://www.soloairport.com), 2002.